

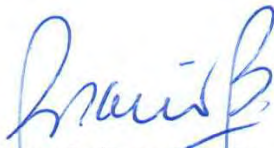
INFORME MENSUAL

AGOSTO 2026

Comisión de Hacienda



Javier Opazo Fernández
Asesora de la Comisión de Hacienda



Rosario Bezanilla Donoso
Asesoría Técnica de Concejales



María Teresa Ruiz Gajardo
Secretaria Municipal



INDICE

1. INDICE	pág. 02
2. OBJETIVO	pág. 03
3. INTRODUCCIÓN	pág. 04
4. DESARROLLO DE LAS COMISIONES	
a. Sesiones del Concejo Municipal	pág. 05
b. Análisis Comisión de Hacienda	pág. 09
c. Comisiones (Asistencia y votación alcoholes)	pág. 10
d. Mesas de trabajo	pág. 11
e. Reuniones	pág. 11
5. ACTIVIDADES ASOCIADAS A LAS COMISIONES	pág. 12
6. CONCLUSIÓN	pág. 13
7. ANEXOS – DOCUMENTOS DE RESPALDO A LA GESTIÓN	pág. 14

2. OBJETIVO

“Apoyar al concejal Richard Kouyoumdjian Inglis en el desarrollo de sus funciones, coordinando su agenda de reuniones, audiencias, participación en actividades municipales y colaborando en la ley N°21.730. Así mismo, elaborar las actas que contengan el registro detallado de las materias tratadas, opiniones emitidas y los acuerdos adoptados en la comisión que el concejal preside, con el objeto de proveer a los concejales de la adecuada información y antecedentes, previo a adoptar su pronunciamiento en el concejo municipal”.

3. INTRODUCCIÓN

Este informe mensual, tiene como propósito detallar, de manera exhaustiva, las actividades realizadas durante este mes de Julio 2026, en el marco de mi labor como asesora técnica y profesional para el Concejo Municipal de Las Condes. Mis responsabilidades, delineadas en el contrato de prestación de servicios, se centran en apoyar al Concejal Richard Kouyoumdjian Inglis en el desarrollo de sus funciones, gestionando su agenda de reuniones, audiencias y participación en actividades municipales. Estas tareas son para proporcionar elementos que faciliten la toma de decisiones informadas y efectivas, con un enfoque particular en asuntos relacionados con la Comisión de Hacienda, presidida por el mismo Concejal.

Mi rol implica un apoyo a los concejales de la Municipalidad de Las Condes en su labor, participando siempre que sea requerido. Esta asistencia abarca, pero no se limita a, la recopilación y el análisis de información necesaria para el buen funcionamiento de la Comisión y para la toma de decisiones en temas que requieran la aprobación del Concejo Municipal. Además, se incluye la redacción de informes de la Comisión, que se informan mediante Actas, para el conocimiento de los concejales, asegurando siempre la publicidad de las sesiones de la Comisión.

El Informe Mensual que presento a continuación, detalla las sesiones del Concejo Municipal realizadas, las Comisiones establecidas, mesas de trabajo, reuniones y otras actividades pertinentes. Se cierra con una conclusión que refleja los avances y desafíos de la Comisión.

4. DESARROLLO DE LAS COMISIONES

a. SESIONES DEL CONCEJO

Durante el mes, se realizaron 3 Sesiones Ordinarias, en las que participé de forma presencial, en el Salón Plenario Municipal.

MES/ ACTIVIDADES	CONCEJOS ORDINARIOS AÑO 2026		ASISTENCIA CONCEJOS ORDINARIOS	CONCEJOS EXTRAORDINARIOS AÑO 2026		ASISTENCIA CONCEJOS EXTRAORDINARIOS
AGOSTO	3	N°1259 N°1260 N°1261	3	0	0	0

A continuación, adjunto los temas tratados en los Concejos a los que asistí como apoyo al presidente de la Comisión de Hacienda. Serán destacados en negrita y enmarcados los temas tratados por mi cometido. También serán expuestos en el Capítulo 7 del informe, junto con la Citación y Acta correspondiente.

Sesión Ordinaria N°1259

Jueves 06 de agosto de 2026, a las 15:30 horas.

1. Tema de la Administración Municipal

a) Solicita aprobación Licitación Servicio Toma de Examen para detección de consumo de droga en funcionarios de la Municipalidad de Las Condes. ID N°2345-97-LE26.

b) Solicita aprobación bases segundo concurso público para el cargo de Director de Control de la Municipalidad de Las Condes.

Expone: Najel Klein M., Administradora Municipal

Aprobados.

2. Tema de la Secretaría Comunal de Planificación

a) Solicita aprobación Modificación Presupuestaria N°4

b) Solicita aprobación Licitación de Adquisición e Instalación de Juegos para Cerro Apoquindo y Cerro Atalaya. ID N°2345-62-LR26

c) Solicita aprobación Licitación Diseño de especialidades proyecto Parque Deportivo. ID N°2345-70-LP26

Expone: María Garcés M., Directora

Aprobados.

3. Tema de la Dirección Jurídica

- Solicita aprobación Transacción Judicial Moreno y Municipalidad de Las Condes. RIT O-2554-2025.

Expone: Alicia De la Cruz M., Directora

Aprobado.



4. Tema de la Dirección de Parques y Jardines

a) Solicita aprobación Licitación Servicio de Cremación de Mascotas. ID N°2345-79-LP26

b) Solicita aprobación Rectificación Acuerdo N°187/2026 de la Sesión Ordinaria N°1257 del Concejo Municipal del día 09 de Julio de 2026.

Expone: Rafael Martínez G., Director (S)

Aprobados.

5. Tema de la Dirección de Tránsito y Transporte Público

Solicita aprobación Concesión de espacio público para la explotación del Servicio de bicicletas y scooters eléctricos dentro de las comunas de Las Condes, Lo Barnechea y Vitacura.

Expone: Juan Pablo Garrido G., Director (S)

Aprobado.

Asistencia presencial en el salón plenario del piso 3, Edificio Consistorial.

Sesión Ordinaria N°1260

Jueves 13 de agosto de 2026, a las 15:30 horas.

1. Tema de la Administración Municipal

- Solicita aprobación para celebrar Convenios de Colaboración con las Municipalidades de Freirina (Región de Atacama), Canela y Monte Patria (Región de Coquimbo).

Expone: Najel Klein M., Administradora Municipal

Aprobado.

2. Tema de la Secretaría Comunal de Planificación

- Solicita aprobación licitación "Mejoramiento de Infraestructura deportiva: multicanchas, canchas de tenis y construcción de cancha de vóley playa en la comuna de Las Condes" ID N°2345-94-LR26

Expone: María Gárces Marques, Directora

Aprobado.

3. Tema de la Dirección de Seguridad Pública

- Solicita aprobación Licitación de Servicio de Mantenimiento de la red de Cámaras e Infraestructura de Videovigilancia. ID N°2345-52-LR26.

Expone: Jaime Izarnótegui L., Director

Aprobado.

4. Tema de la Dirección de Desarrollo Comunitario

a) Solicita aprobación Fondos Concursables.

b) Solicita aprobación licitación "Servicio para el desarrollo de eventos en el Mes de la Patria dirigido a los vecinos de la comuna de Las Condes. ID N°2345-107-LP26.

c) Solicita aprobación Subvención directa a Juntas de Vecinos por Fiestas Patrias.

Expone: Sandra Fuentes M., Directora



Aprobados.

5. Tema de la Dirección de Tránsito y Transporte Público

- Solicita aprobación Renovación por 6 meses de Trato Directo del Servicio de Concesión de Traslado, Custodia y Remate de vehículos retirados de circulación.

Expone: Juan Pablo Garrido G., Director (S)

Aprobado.

Asistencia presencial en el salón plenario del piso 3, Edificio Consistorial.

Sesión Ordinaria N° 1261

Jueves 20 de agosto de 2026, a las 15:30 horas.

1. Temas de la Administración Municipal

a) Informe sobre emergencia climática

Expone: Najel Klein M., Administradora Municipal y Emilio Fuentes, Jefe Departamento de Gestión de Riesgos y Desastres.

b) Solicita aprobación Trato Directo arriendo maquinaria para emergencia climática.

Aprobado.

c) Solicita aprobación para celebrar convenio de colaboración con la municipalidad de Combarbalá (Región de Coquimbo).

Aprobado.

d) Solicita aprobación para propuesta de ayuda a otras comunas por la emergencia climática.

Aprobado.

e) Solicita aprobación de compra inmueble para dependencias de la Municipalidad de Las Condes.

Se baja de la Tabla.

Expone: Najel Klein M., Administradora Municipal

2. Tema de la Dirección de Desarrollo Comunitario

a) Solicita aprobación Fondos Concursables

b) Solicita aprobación Licitación Pública "Adquisición de Bolsas de dulces, box de alimentos y lunch para distintas actividades." ID N°2345-103-LP26.

Expone: Sandra Fuentes M., Directora

Aprobados.

3. Tema de la Dirección de Infraestructura y Servicios Públicos

- Solicita aprobación Modificación de contrato de "Conservación de Pavimentos en nuevos puntos de vía pública en la comuna de Las Condes." ID N°2560-78-LR25.

Expone: Luis Betancur, S. Director (S)

Aprobado.

4. Tema de la Dirección de Administración y Finanzas

a) Solicita aprobación Licitación Pública “Adquisición de artículos de escritorio y manualidades.” ID N°2345-58-LP26

b) Solicita aprobación Licitación Pública “Servicio de transporte de apoyo a la Tesorería Provincial y de Servicio de Impuestos Internos.” ID N°2345-47-LE26.

Expone: Irma González B., Directora y César Valladares, Jefe de Departamento de Servicios Generales

Aprobados.

c) Solicitud aprobación patente de alcohol:

- Nombre: Restaurante Da Fu Limitada; RUT N° 78.192.564-0; Dirección: Av. Padre Hurtado Sur N°875, Local C-3092-A; Patente: Restaurante Diurno y Nocturno (C).

Expone: Ramón Santos D., Jefe Departamento Patentes Municipales

Aprobado.

Asistencia presencial en el salón plenario del piso 3, Edificio Consistorial.

b. ANÁLISIS COMISIÓN HACIENDA

Durante el mes de agosto 2026, Hacienda hizo dos comisiones en que se analizaron dos temas de la Dirección de Administración y Finanzas: “Adquisición de artículos de escritorio y manualidades” y el “Servicio de transporte de apoyo a la Tesorería Provincial y de Servicio de Impuestos Internos.”

El primero fue por un total de \$195.000.000 (una línea por \$180.000.000 y la otra por \$15.000.000), es primera vez que se hace una licitación por dos años para este tipo de elementos, lo que significará un ahorro para el municipio. La segunda fue por la suma de \$52.800.000 para el servicio de transporte de dos automóviles, con chofer, por un período de 24 meses, para el cumplimiento de labores de cobranza que realice la oficina de Tesorería Provincial de Las Condes y la oficina del Servicio de Impuestos Internos de Las Condes.

Ambas fueron aprobadas en el concejo del 20 de agosto de 2026 por la mayoría de los concejales.

La compra de un inmueble municipal de calle La Gloria/La Castellana, fue el tercer tema. Se hicieron dos comisiones para revisarlo debido al alto monto de inversión que esto significaría (UF190.000). En la primera sesión, se pidieron antecedentes adicionales que fueron incluidos en la presentación siguiente. A pesar de esto, varios concejales pidieron más tiempo para analizar los números y estudiar mejor la información, para poder votar con plena seguridad en el Concejo Municipal. Se iba a tratar el jueves 20 de agosto de 2026 en la sesión ordinaria, pero se bajó de la Tabla y se pidió llevarlo al primer Concejo Municipal de Septiembre 2026.

c. ASISTENCIA A COMISIONES VARIAS

(A pedido del Presidente de la Comisión de Hacienda, Concejal Richard Kouyoumdjian)

Comisión Hacienda:

- N°11, del 13 de agosto 2026.
- N°12, del 20 de agosto 2026.

Comisión Gobierno Colaborativo:

- N°10, del 04 de agosto 2026.
- N°11, del 11 de agosto 2026.
- N°12, del 27 de agosto 2026.

Comisión Ciudad, Urbanismo y Transporte Público:

- N°14, del 06 de agosto 2026.
- N°15, del 13 de agosto 2026.

Comisión Cultura:

- N°03, del 06 de agosto 2026.

Comisión Desarrollo Comunitario:

- N°11, del 06 de agosto 2026.
- N°12, del 13 de agosto 2026.

Comisión Seguridad:

- N°10, del 06 de agosto 2026.
- N°11, del 11 de agosto 2026.
- N°12, del 27 de agosto 2026.

Patentes de Alcoholes:

- N°496, del 27 de agosto 2026.

Votación Patentes de Alcoholes del concejal Richard Kouyoumdjian:

No participa.

d. **MESAS DE TRABAJO**

Este mes no tuvimos mesas de trabajo.

e. **REUNIONES**

En agosto 2026 no hubo reuniones.

5. ACTIVIDADES ASOCIADAS A HACIENDA

Este mes participamos de la Conmemoración del Natalicio de Bernardo O'Higgins, realizado en la Escuela Militar el día 18 de agosto de 2026 y también, fuimos a la inauguración de la Muestra Fotográfica realizada el 19 de agosto de 2026 en el Centro Cívico, por los 125 años de la comuna de Las Condes.

6. CONCLUSIÓN

En agosto, se votó de manera favorable la cuarta Modificación Presupuestaria del año 2026, en el primer concejo del mes de agosto.

Se analizaron dos licitaciones de la Dirección de Administración y Finanzas que fueron aprobadas sin problema en la última sesión ordinaria del mes.

Y, por último, se analizó en dos comisiones la compra de un inmueble municipal ubicado en la calle La Gloria. Inversión que busca terminar con varios arriendos, unificar servicios que ofrece el municipio y mejorar la atención a los vecinos en un edificio de alta calidad.

La inversión sería de UF190.000 por lo que se pidió más tiempo para analizar los números y aclarar dudas antes de llevarlo a Concejo Municipal. Se espera que sea presentado en el primer Concejo Municipal de septiembre 2026.

ANEXOS – DOCUMENTOS DE RESPALDO DE LA GESTIÓN

Anexos letra a:

Acta N°11, Hacienda.

Acta N°12, Hacienda.

Anexo letra b:

Tabla Patentes de Alcohol Agosto 2026.

Anexos letra a:

Acta N°11

Comisión de Hacienda

Jueves 13 de Agosto 2026

12.01 hrs. – 12.54 hrs.

Asisten: Richard Kouyoumdjian, Manuel Melero, Pamela Hödar, Guillermo Plaza, Paulina Dittborn, Nayati Mahmoud, Guillermo Ureta, Najel Klein, Alicia De la Cruz, María Garcés, Sandra Fuentes, Irma González, Ignacio Gil, César Valladares.

Tema 1: Compra de Inmueble.

Expuso: Najel Klein M., Administradora Municipal.

Tema 2: "Adquisición de Artículos de Escritorio y Manualidades", ID N°2345-58-LP26.

Tema 3: "Servicio de Transporte de apoyo a Tesorería Provincial y Servicios de Impuestos Internos", ID N°2345-47-LE26.

Expuso: César Valladares, Departamento Servicios Generales.

Tema 1

Najel Klein: traemos a la Comisión de Hacienda la posibilidad de adquirir un inmueble para talleres de personas mayores y dependencias municipales, para personas mayores y desarrollo local de la Dirección de Desarrollo Comunitario.



Esto se enmarca en el programa y el diagnóstico que hemos hecho, de los inmuebles municipales ¿Qué es lo que se somete a Concejo Municipal? Autorizar la adquisición por UF 190.000 de la compra de un inmueble.

QUE SE PONE AL CONSEJO

Autorizar la adquisición por UF 190.000, precio inferior a las dos tasaciones de mercado y al de publicación

Se compra	Para qué	Cuánto	Con qué respaldo
Cinco mil metros cuadrados de terreno con 1.000 m ² construido y 45 estacionamientos, en zona residencial y de servicios.	Ampliar de 7 a 22 las salas de talleres para personas mayores y consultar los Departamentos de Personas Mayores y de Tenencia Local.	UF 190.000, ítem en la lista de bienes inmuebles, mobiliario antiguo y un contrato de compra de cargo municipal.	Ten tasaciones independientes, negociación documentada y teneduría municipal sujeta a aprobación.
UF 220.000 Precio de publicación	UF 198.126 Tasación de mercado - OFICINA	UF 196.742 Tasación de mercado - Inmobiliaria	UF 190.000 Valor acordado

¿Para qué sería este inmueble? Para reemplazar las instalaciones que tenemos como el Círculo de Encuentro de Rosa O'Higgins, la Casa del Adulto Mayor que tenemos en El Alba, más la casa de Desarrollo Local que tenemos en El Alba.

BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

El Plan de Inmuebles Municipales

Esta adquisición es el siguiente paso de un plan que el Concejo conoce desde 2025.

Diagnóstico del estado de las dependencias municipales y de las situaciones críticas de infraestructura.

Situaciones críticas identificadas en el diagnóstico

- Dirección de Tránsito
- Dirección de Seguridad
- Casa de la Discapacidad
- Círculo de Encuentro del Adulto Mayor

Del mismo Plan deriva la solicitud de tasación que respalda esta operación.

Búsqueda, evaluación de alternativas, tasación y negociación del inmueble de La Gloria N°88.

La Dirección de Tránsito y Transporte Público, que gracias a ustedes ya lo solucionamos, la Dirección de Seguridad que va a tener un proceso de reparación y mantención en su totalidad en enero y febrero 2027, la Casa de la Discapacidad en que también estamos trabajando y otro de los problemas serios que tenemos era el Círculo de Encuentro del Adulto Mayor de Rosa O'Higgins porque la Municipalidad de Las Condes lo arrienda hace 29 años.

Círculo de Encuentro: un inmueble que ya no da abasto



Completando el predio (841 m²), taller de pintura en el patio y filtraciones en el año pasado.

841 m²
Superficie del terreno arrendado en Rosa O'Higgins 17

600 m²
Superficie arrendada, con los cinco años de haber

5 salas
Cinco de las salas arrendadas, las otras cinco se arrendan en Martín de Zamora

La actividad se realiza en patios y espacios adaptados; el inmueble no da abasto para la demanda actual ni permite crecer.

Se llueve constantemente y tiene filtraciones. Además como pueden ver ahí, muchos de los adultos mayores no están en el lugar óptimo, se le ha hecho una inversión importante pero no es un inmueble municipal.

Además, para complementar esas cinco salas que se usan en Rosa O'Higgins, se arrendan dos salas adicionales en Martín de Zamora para los talleres de las personas mayores.

Lo que cuesta seguir arrendando Rosa O'Higgins

Mantener años de arriendo continuo, sin perder patrimonio municipal.

ARRIENDO MENSUAL

\$7,5 M

375 U\$ mensuales por Rosa O'Higgins 17

COSTO ANUAL

\$89,3 M

Cinco cuarenta que se repite cada año

DESDE 1997

29 años

Arrendando de forma continua desde 1997, sin adquirir patrimonio

Mantener este arriendo quince años más significa pagar unas 31.500 U\$ sin adquirir ningún patrimonio.

Se suma el arriendo de Martín de Zamora: \$4,2 millones mensuales cada temporada.

Concepto de arriendo según: Ley de Fomento 19.722, no 5 (última versión en 2020).

Esto es sin la operación del gasto operacional y del gasto de mantención.

BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Se requiere no solo reemplazar 600 m²

Las funciones que se busca consolidar están hoy repartidas en cuatro dependencias, suman unos 1.064 m² y 42 funcionarios.

Dependencia	Uso	Superficie	Funcionarios	Régimen
Unidad Ejecutiva N°17	Talleres adultos mayores (15 salas)	~ 425 m ²	4	Arrendado - 17,75 UTM/mes
Matrón de Cancers	Talleres de recuperación (12 salas)	144 m ²	—	Arrendado - 34,2 UTM/mes
Camino El Alba N°9551	Centro de Personas Mayores	380 m ²	20	Municipal
Comunidad Alba N°9557	Centro de Desarrollo Social	315 m ²	18	Arrendado - 75 UTM/mes
Total		~ 1.064 m²	42	3 de 4 arrendados

Además se ocupan salas y oficinas de los centros comunitarios de Santa Zita y Chaparral, que pertenecen a los vecinos, para funciones administrativas.

Los 1.064 m² son una referencia de espacio y no un presupuesto fijo. Si se busca consolidar en un solo emplazamiento por la eficiencia en el uso del espacio, servicios y áreas de apoyo.

Si el requerimiento era de 1.064 m² y no de 600 m², el descarte de las alternativas de menor superficie se explica solo.

La casa de Adultos Mayores de Camino el Alba, no está adaptada para nada para los adultos mayores, es una construcción antigua y tiene una escalera muy angosta. Por lo tanto, no cumple con los requisitos básicos para el uso que se requiere.

BLOQUE 2 - LA BÚSCA

Qué se buscó: requisitos definidos antes de mirar inmuebles

Los estándares visuales fueron los requerimientos funcionales antes del proceso de búsqueda, no después de elegir el inmueble.

1 Ampliar la capacidad destinada a talleres y actividades de personas mayores.	2 Concentrar dependencias municipales activamente dispuestas.	3 Condiciones adecuadas de accesibilidad y distribución para personas mayores.
4 Localización compatible con la población actualmente atendida.	5 Sensación adecuada entre talleres, atención de público y labores administrativas.	6 Condiciones físicas y normativas que permitieran trasladar las intervenciones de grupos dispersados.

Definidos por el Departamento de Vivienda y Proyectos en la Comunidad, bajo la Dirección de Desarrollo Comunitario.



BLOQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Cómo se buscó: proceso intermediado y registrado

La búsqueda se realizó con intermediación profesional del mercado inmobiliario y quedó registrado bajo la Ley N°20.730 sobre lobbys.

27 May 2025

Audiencia MU13409/248722

Presentación de los requerimientos de inmuebles del municipio

Patricio Arce - Lobbys Proactivos S.A.

16 Dic 2025

Audiencia MU13409/248722

Presentación de alternativas de inmuebles

Concejal Lina - Lobbys Proactivos S.A.

17 Mar 2026

Audiencia MU13409/248722

Presentación y evaluación de alternativas

Concejal Lina - Lobbys Proactivos S.A.

Los identificadores de audiencia son públicos y verificables en la plataforma de lobbys. Invitamos expresamente a contrastarlos.

La comisión de corretaje es de cargo exclusivo del vendedor. La condición se estableció desde el inicio y consta en cada carta de oferta.

De N°20.730 sobre lobbys

Nos presentaron alternativas de propiedades que tuvieran cercanía y que cumpliera con las condiciones adecuadas, para efectivamente mejorar el estándar y calidad del servicio que prestamos a nuestros adultos mayores y vecinos de la comuna de Las Condes.

BLOQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Alternativas evaluadas

Ninguna otra alternativa permitió resolver el requerimiento de manera conjunta.

Alternativa	Terreno	Construida	Etica	Valor	U\$/m² constr.	U\$/m² terreno	Resultado
Cerepichino Bordejo N°127	964 m²	568 m²	21	UF 65.000	119,4	67,4	Descartada
Apoquindo N°5009 (ex U. Mayor)	2.200 m²	900 m²	47	UF 180.000	250,0	162,6	Descartada
La Gloria N°88	2.172 m²	2.632 m²	69	UF 190.000	182,7	79,2	Seleccionada

Badajoz N°127

Sus 568 m² construidos son inferiores a los 600 m² que hoy ocupa Rosa O'Higgins, no iguala la máxima capacidad actual. Configuración vertical, inadecuada para talleres de personas mayores.

Apoquindo N°5009

Aunque su precio total era menor, disponía de 572 m² menos de superficie construida y 1.298 m² menos de terreno. Su precio por m² de terreno superaba el de La Gloria N°88.

Precisión: existen dos ex sedes de la Universidad Mayor. La evaluada aquí es Apoquindo N°5009. No debe confundirse con Apoquindo N°5049, de la Corporación Scuola Italiana Vittorio Montiglio, que es el inmueble arrendado para la Dirección de Tránsito y que este Concejo conoció en noviembre de 2025. Son inmuebles distintos.

El inmueble



2.398 m² Superficie total de terreno, en tres roles adyacentes

1.432 m² Superficie construida en dos edificaciones independientes

49 Estacionamientos incluidos en el predio

2,0 Coeficiente de constructibilidad - zona UMD, edificación F-5a2

Construcciones con recepción final conforme, climatización nueva, redes internas nuevas y mobiliario de oficina incluido en el precio.

Referencia: 22.13.002-47, 05/10/2004-47 y 05/11/2007-47

BLOQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Emplazamiento del predio



Conjunto de 2.398 m² de terreno con frente a dos calles, acceso propio y estacionamientos, en tres roles adyacentes.

Exterior y entorno

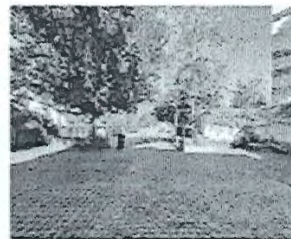
Fachadas, emplazamiento y accesos del conjunto.



Fachada principal del edificio, acceso por La Gloria.



Edificio secundario y patio de estacionamientos.



Áreas exteriores arboladas al interior del predio.

Dos edificaciones independientes sobre un predio de 2.398 m², con acceso directo desde La Gloria y frente continuo hacia La Castellana Norte.

Por La Gloria estaría ubicado el círculo de Encuentro de Rosa O'Higgins, las oficina de personas mayores y las oficinas de la DECOM.

El otro terreno da a la calle La Castellana, ahí estaría Desarrollo Local. Hoy Rosa O'Higgins no cuenta con estacionamiento pero este nuevo inmueble si tiene.

Así se ve por dentro y está en muy buenas condiciones:

Interior del edificio principal

Plantas de oficina en tres niveles.



Hall de acceso y recepción.



Sala de reuniones, primer piso.



Sala de reuniones equipada, segundo piso.

Plantas regulares y continuas, aptas para talleres y actividades grupales sin obras estructurales.

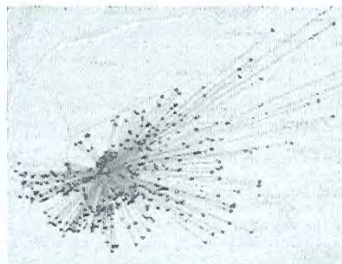
Igualmente hay que hacerle ajustes, porque sería un edificio público que requiere ascensores, que requiere ciertas bajadas, salas y otros. Pero en general, está en óptimas condiciones.

Importante también la ubicación y continuidad territorial de los servicios que se prestan ahí en Rosa O'Higgins.

BLOQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Ubicación y continuidad territorial

El inmueble está a 250 metros de las dependencias actuales: ningún usuario debe cambiar sus hábitos de desplazamiento.



250 m
Al actual Centro de Encuentro

180 m
A la escuela adyacente

650 m
A Museo Cultural MCH

Origen de los servicios actuales de Rosa O'Higgins

Se evita el derramamiento de quinielas ya existen a los talleres.

BLOQUE 2 - LA BÚSQUEDA

El terreno: estacionamiento, accesibilidad y crecimiento

En un equipamiento de atención al público, el terreno no es superficie sobrante, es capacidad de estacionamiento, de acceso y de crecimiento. Es lo que la comparación por m² construido no captura.

49

estacionamientos en la Glorieta N°88, frente a 21 de Suñé N°127

2.398 m²

de terreno: más que dignos a todas las alternativas evaluadas

4.796 m²

de potencial edificable normativo, contra 1.432 m² construidos hoy

Para personas mayores, el estacionamiento y la zona de detención y descenso no son una comodidad: son condición de acceso al servicio.

Métrica de precio	La Glorieta N°88
UF por m ² construido	132,7
UF por m ² de terreno	79,2
UF por m ² de potencial edificable	19,5

Lo que se compra es, esencialmente, suelo

Los puntos que aplicaron el arribo de mercado valorizan el terreno entre 60,00 y 70,00 UF por m². El suelo representa entre el 64% y el 80% del valor total del inmueble, y las construcciones alrededor de 20 UF por m².

Richard Kouyoumdjian: ¿Cuánto es lo que nos vamos a ahorrar anualmente?

María Garcés: 80 millones.

Richard Kouyoumdjian: no lo están calculando en UF.

María Garcés: son como UF 2.000.

Richard Kouyoumdjian: un poquito más, UF 190.000 va a costar el chiste. Yo, de partida te digo que no. Financieramente es ilógico. Las UF 190.000 las divido por 2.500, siendo caritativo, son 76 años ya que estamos hablando de la teoría de

patrimonio. Si nosotros tuviéramos eso invertido, con un retorno anual del 5%, nos llegarían UF 9.500 anuales.

María Garcés: los 80 millones serían netos, sumando y restando todos arriendos.

Richard Kouyoumdjian: tu agarras esa plata, que son un tema patrimonial, tómalas e inviértelas.

Najel Klein: perdón, pero esto no es solo inversión, es también dar un mejor servicio a los vecinos, en especial a las personas mayores.

Richard Kouyoumdjian: no ha ese precio, no lo voy a aprobar, ya dije.

Najel Klein:

BLOQUE 3 - QUE RESUELVE

Destino de cada edificación

Las dos edificaciones independientes permiten separar con claridad la atención de personas mayores de las funciones administrativas.

Edificación con frente a La Gloria

- Talleres y actividades para personas mayores
- Oficinas del Departamento de Personas Mayores
- 24 funcionarios: 4 de Iloa O'Higgins y 20 de Camino El Alba N°9001

Edificación con frente a La Castellana Norte

- Departamento de Desarrollo Local
- 28 funcionarios provenientes de Camino El Alba N°9007
- Uso administrativo diferenciado del área de talleres

42

Funcionarios hoy dispersos en cuatro dependencias, reunidos en un solo emplazamiento bajo coordinación de la DISCOM

La disposición en edificaciones separadas y de baja altura facilita la accesibilidad y la circulación de los usuarios mayores.

BLOQUE 3 - QUE RESUELVE

Ampliación de capacidad

La capacidad de talleres crece de 7 a 12 salas sin aumentar necesariamente la dotación de monitores.

HOY

7

salas de taller, en dos inmuebles gemelados



CON LA ADQUISICIÓN

12

salas de taller, en un solo inmueble municipal

+71,4%

de aumento en salas disponibles para talleres y actividades

Dos indicadores distintos: las salas de taller crecen 71,4% (de 7 a 12) y la oferta de talleres aumenta 109.

No supone necesariamente mayor dotación de monitores o profesionales, sino un uso más eficiente de la capacidad instalada, al reunir equipos y actividades hoy fragmentados. Se elimina además el arriendo estacional de Mañá de Zumbra.

Richard Kouyoumdjian: los proyectos de este tipo tienen que venir con un análisis financiero, porque estamos diciendo que agarraremos UF190.000 del patrimonio de la Municipalidad para invertirlos en una propiedad.

Najel Klein: pero esto es inversión y no es gasto como lo dijo.

Richard Kouyoumdjian: da lo mismo, porque yo puedo agarrar eso y generar renta a la Municipalidad.

Najel Klein: pero la municipalidad no puede generar renta. Esto es un servicio público.

Richard Kouyoumdjian: ¿cuánto es la caja con la que le paga la cuenta corriente que tiene con el Scotiabank?

María Garcés: paga 3,025.

Richard Kouyoumdjian: si la dejo al 3%, te va a dar UF 7.000 anuales.

Najel Klein: pero no es el rubro de la municipalidad.

Richard Kouyoumdjian: yo les voy a decir que no, el resto puede votar lo que quiera.

Najel Klein: bueno, lo que nosotros esperamos que se le devuelva a la comunidad es que:

BLOQUE 3 - QUÉ RESUELVE

Lo que se devuelve a la comunidad

La operación no solo mejora la atención de personas mayores: restituye a los vecinos espacios comunitarios hoy ocupados por oficinas.

HOY

- Cinco emplazamientos dispersos, tres de ellos arrendados
- Salas y oficinas de los centros comunitarios de Santa Zita y Diaguitas ocupadas por funciones administrativas
- Antena estacional adicional en Martín de Zamora para cubrir la demanda de talleres
- Inversión municipal recurrente en mantención de Ruta O'Higgins

CON LA ADQUISICIÓN

- Un solo emplazamiento municipal, de propiedad del municipio
- Santa Zita y Diaguitas vuelven íntegramente a su destino comunitario
- Se desocupan Ruta O'Higgins, Martín de Zamora y Camino El Alba N°9007
- Camino El Alba N°9051, que es municipal, queda disponible para la futura Casa de la Juventud.

Manuel Melero: yo creo presidente que siendo su objetivo financiero válido, usted tiene una buena cabeza financiera que la respeto y la acojo, pero creo que debemos analizar esto no desde una perspectiva exclusivamente financiera, sino que atender a otros factores. Primero, yo creo que es muy importante que el municipio invierta sus excedentes, que no esten en la caja, a mí eso de que este en la caja o en la cuenta corriente del Scotiabank no me gusta.

Richard Kouyoumdjian: pero te permite hacer mas cosas.

Manuel Melero: una de las cosas que queremos hacer es invertir en propiedades y propiedades que propendan.

Richard Kouyoumdjian: eso es lo que tú quieres hacer.

Manuel Melero: bueno, yo lo quiero hacer, esa es mi opinión concejal y creo que va en beneficio de la comunidad, va en beneficio de los vecinos, va en beneficio de un mejor servicio municipal y creo que es una mejora considerable. La Administradora nos ha explicado la situación en que está Rosa O'Higgins y las otras dependencias, creo que es nuestro deber. Yo he ido al centro Rosa O'Higgins y es deplorable la condición en que funcionan. Entonces creo que habla bien de la administración que nos traiga un proyecto para mejorar esas condiciones, para dar un mejor servicio a los vecinos e invertir esa plata. Yo creo que una Municipalidad que tiene recursos como la nuestra, usted me puede decir presidente con toda la razón que puede haber otras inversiones mejores, pero esta es la que estamos viendo hoy y yo creo que es una alternativa plausible. Por lo que para terminar, la apoyo.

Richard Kouyoumdjian: yo creo que aquí hay razones cualitativas y razones cuantitativas. Las cuantitativas no pegan, las cualitativas probablemente sí. Pero por el hecho de que se seamos una municipalidad rica, gastar 8,5 millones de dólares en esto, que sí lo lleva a la UF al valor actual.

Manuel Melero: perdón presidente, pero es una inversión.

Richard Kouyoumdjian: una inversión por 8,5 millones de dólares, al final yo siempre tengo claro que las inversiones terminan siendo gastos, entonces el punto es que cada uno puede tener su opinión, pero en lo particular, no tenemos por qué estar de acuerdo acá, yo no estoy de acuerdo. Pero igual lo van a llevar al Concejo Municipal.

Guillermo Ureta: yo me quiero expresar y estoy de acuerdo con lo que tu expresaste de que tiene que haber una evaluación económica, tiene que haber un informe de cómo se impacta esto, osea cual es la inversión y cuál es el beneficio social, eso se tiene que medir de alguna manera. Aquí se está expresando cuales son las ventajas de un lugar y otro, pero hay que considerar el monto de inversión. Osea tal cual así como está yo no lo apruebo, yo tampoco estoy de acuerdo mientras no haya un proyecto que me permita tomar una decisión con respecto de estar informado de una manera distinta.

Richard Kouyoumdjian: te voy a plantear una cosa tomando la línea que dice Guillermo, en una empresa nos habrían sacado a todos para afuera por traer un proyecto presentado así. En los montos de inversión, qué significa en términos actuales con respecto a los arriendos y los gastos que tenemos hoy en día. Uno tiene que tener claro que estamos hablando de setenta y tantos años de gastos con lo que estamos haciendo. Pero ustedes me dicen no, ese edificio nuevo permite hacer todas estas otras cosas, entonces tenemos que valorizar las prestaciones que nosotros damos. Porque uno al valorizar las prestaciones uno dice "sabe que yo voy a valorizar esto", entonces yo puedo hacer tanto mas de esto y tanto mas de lo otro, uno hace una evaluación económica. Aquí no hay una evaluación económica.

Se tiene que decir que yo quiero gastar UF190.000, voy a dejar de gastar acá, pero cuando alguien me dice que va a gastar 8,5 millones de dólares no podemos

caer en el síndrome de municipalidad rica en que a todo se dice que sí porque tenemos plata.

Pamela Hödar: no hemos terminado la presentación, yo creo que todos tenemos derecho a escuchar la presentación.

Najel Klein: osea patrimonialmente si uno ve las tasaciones, porque el valor de mercado de esto estuvo en UF 220.000. La obligación que tiene el municipio es de pedir al menos dos tasaciones que exige la Contraloría y nosotros hicimos tres tasaciones:

BLOQUE 4 - EL PRECIO

Las tres tasaciones

Los tres informes se presentan indistintamente, incluido el de menor valor, y los tres fueron objeto de observaciones técnicas municipales.

OPTIMIZA Asesores Ltda.	Valuaciones de Chile SpA	TINSA Chile S.A.
Enfoque de mercado	Enfoque de mercado	Enfoque de costo
UF 198.126	UF 196.742	UF 126.129
Tarifa: 70,85 UF/m ²	Tarifa: 69,02 UF/m ²	Tarifa: 42,40 UF/m ²
Seis observaciones formuladas, solo subsanadas con respecto documental.	Seis observaciones. La principal se resolvió con la remediación por la DCM de la fuente que origina el caso S.A.	Cinco observaciones formuladas, todas respondidas dentro de plazo.

Los tres informes fueron revisados por esta Secretaría, que formuló observaciones técnicas mediante actas de 23 de junio de 2026, respondidas por los peritos y subsanadas en lo pertinente.

Tarifa por m² de Tinsa S.A. y según de observaciones, en el informe S.A. a 12 del expediente.

La menor fue la de TINSA pero porque tiene una metodología distinta.

BLOQUE 4 - EL PRECIO

Por qué las tres tasaciones arrojan valores distintos

Dos peritos midieron el valor de mercado y convergen con una diferencia inferior al 1%. El tercero midió otra cosa: el costo de reparar las construcciones.

Enfoque de mercado	Enfoque de costo
Compara con transacciones y ofertas de predios similares del sector. Incluye para ubicación, cercanía a vías de transporte, plusvalía y características del entorno.	Determina el valor a partir del costo de reposición de las construcciones, deducida su depreciación, más el terreno. Principio de la localización, el terreno y la plusvalía.
Es el técnicamente idóneo para una compraventa en el mercado.	Subestima el valor de un inmueble en un sector consolidado y de alta demanda.

Justo valor comercial	Autonomía del perito	Convergencia entre peritos
El dictamen N° 21.693 de 2025 exige determinar el justo valor comercial, que es el valor que el mercado otorga al bien, y no el costo de reponer sus construcciones.	Las bases del servicio y la Ley 16.966 reconocen que la elección de metodología corresponde al criterio profesional del perito. El municipio no lo predetermina.	Los dos informes de mercado difieren en menos del 1%, lo que constituye una valoración cruzada entre peritos independientes que trabajaron sin contacto entre sí. El valor propuesto está por encima de ambos.

Las dos primeras tasaciones tienen un enfoque de mercado, la última tiene un enfoque de costo y por tanto de reposición de las construcciones y por tanto es menor la tasación.

Guillermo Ureta: las tasaciones son un poco engañosas porque al final las cosas valen lo que uno paga por ellas. Yo puedo decir que mi casa vale UF 25.000 pero si la vendo en 20, vale 20.

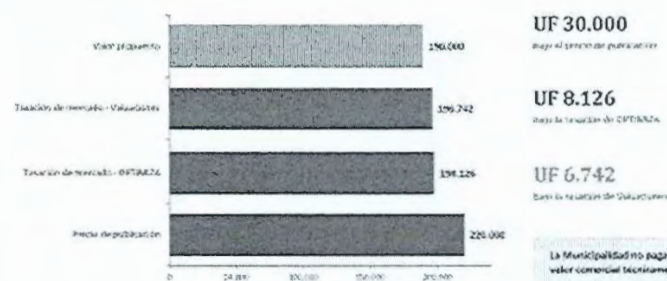
Najel Klein: sí, pero en el servicio público nosotros tenemos la obligación de tasar y no podemos superar la tasación más alta.

Richard Kouyoumdjian: sí, esto está claro, no hay discusión de esto.

BLOQUE 4 - EL PRECIO

Posición del valor propuesto

UF 342.000 este por debajo del precio de reposición y por debajo de las dos tasaciones de mercado

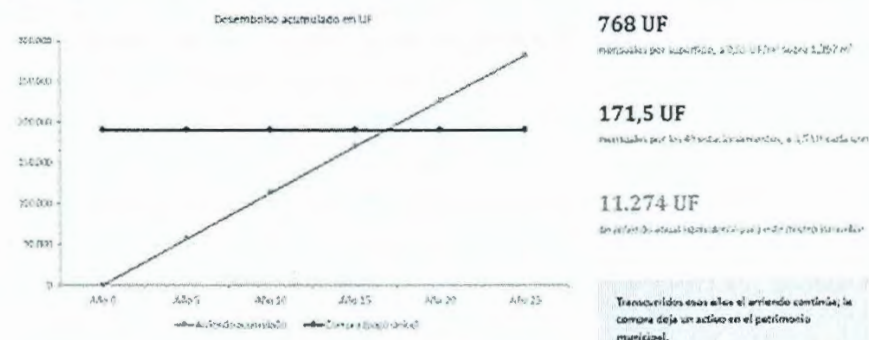


Najel Klein: ahí está la diferencia entre comprar o arrendar.

BLOQUE 5 - CASO ECONÓMICO

Comprar o arrendar

Arrendar este mismo inmueble costaría unos 940 UF mensuales, según la ficha de arrendo que consta en el expediente. El valor propuesto equivale a unos 17 años de ese arrendo.



Nosotros mensualmente, por una superficie, pagaríamos UF 0,55 por metro cuadrado de los 1.397 metros cuadrados.

Richard Kouyoumdjian: ¿me puede explicar la curva naranja por favor?

Najel Klein: esto lo armó Gonzalo.

Richard Kouyoumdjian: ¿qué es lo que tengo en el año uno, al año cinco he gastado?

María Garcés: en conclusión al año 17...

Najel Klein: se netearía el pago de arriendo.

Richard Kouyoumdjian: pero cuando yo hice la pregunta de cuánto era nuestro gasto anual, me dijeron UF 2.000.

María Garcés: sí, neto. La suma de todo es mucho más, son como 189 millones anuales en gasto que hoy día estamos gastando, entre servicios básicos, arriendos.

Richard Kouyoumdjian: si está bien, pero en la otra propiedad vas a tener servicios básicos igual.

María Garcés: al consolidar los edificios e instalaciones que están dispersas geográficamente, se generan eficiencias por otro lado.

Richard Kouyoumdjian: entonces esa matemática la van a tener que traer, porque además no me queda claro como llego a algo que es un simple cálculo que son 70 años y paso a 15 años.

Manuel Melero: está bien, tiene un punto.

María Garcés: aquí está el desglose:

BLOQUE 3 - CASO ECONÓMICO

Costo de operación y ahorro anual

La operación reduce el gasto operativo municipal en \$87,7 millones al año, de manera permanente.

Costo anual de operación	Ahorro	Costo anual que se reduce	Ahorro
Alquileres (predio municipal)	\$ 86.925.000	Alquileres Buro (Predio N°17)	\$ 82.000.000
Aguas potables	\$ 5.855.200	Arriendo Cuartel N°10 (Predio N°10)	\$ 34.200.000
Mantenimiento de seguridad	\$ 4.000.000	Alquileres Cuartel de Bomberos	\$ 31.500.000
Tránsito de autos	\$ 4.104.000	Tarifa de transporte (transporte público)	\$ 24.400.000
Tránsito de personas	\$ 4.000.000		
Total operación anual	\$ 221.877.200	Ahorro total anual	\$ 186.400.000

Resultado operacional neto

\$ 87.691.199

de modo anual, de manera permanente

Ahora y después de haberse considerado el costo de operación, se muestra el ahorro y los costos de operación. El ahorro está asociado a la reducción del presupuesto para operar las funciones, y los costos se los imputa a los departamentos de donde se originan, en los que también se reducen los costos de las dependencias actuales.

Elaboración: Dirección de Planeación y Desarrollo, con la colaboración de la Gerencia de Planeación y Desarrollo.

Richard Kouyoumdjian: ok, pero todo ese gasto lo vas a tener en la propiedad nueva y más probablemente.

Najel Klein: no, porque hoy día tenemos el arriendo de Rosa O'higgins por lo que disminuye.

Richard Kouyoumdjian: bueno, pero lo por lo menos vas a tener algo.

María Garcés: dejaríamos cosas de lado, hay que hacer el ejercicio de qué es lo que aumenta y qué es lo que no aumenta finalmente.

Najel Klein: el ahorro total anual, tendríamos que restarle a los 189 millones de pesos ó 190, los 28 millones de pesos que son los servicios básicos de los inmuebles actuales.

Richard Kouyoumdjian: yo hice una pregunta antes, de cuánto se van a ahorrar y me dijeron UF 2.000. Tienes el arriendo de esos dos lugares, poco. También estamos partiendo de la teoría de que toda la gente que va a Camino El Alba, va a ir a esta nueva dirección.

Najel Klein: son los funcionarios principalmente.

Richard Kouyoumdjian: los de Rosa O'Higgins si, pero los de El Alba, tengo mi duda.

Najel Klein: no porque son los funcionarios. Tendrás las oficinas de Adulto Mayor ahí.

Richard Kouyoumdjian: entonces tú dices yo me ahorro todo eso en arriendo, más los servicios básicos de los inmuebles actuales y tengo un gasto de operación nuevo. Por lo tanto el neto son 88 millones. Volvimos a las UF2.200. Por eso a mí me interesa saber cómo llegamos al año 15 de la curva.

Manuel Melero: la proyección dices tú.

Richard Kouyoumdjian: sí claro.

Najel Klein: esto es lo que estimamos en la habilitación. Los ascensores los tenemos que tener. Si mantenemos lo de El Alba en algún momento, para cumplir con el tema de la accesibilidad, tendríamos que instalar un ascensor o algo porque es lo que nos obliga la ley para prestar ese servicio.

ALPQWA 1 - CASO 1CORG-M-1CQ

Habilitación y financiamiento

La adquisición se realiza en un 25% al 90 y se transmite por vía hereditaria. La adquisición está íntegramente financiada con recursos municipales de procedencia

Extracción preliminar de información	UP
Medición de la distancia de la Cumbre N°161	5,785
Desplazamiento horizontal de la cumbre, respecto a la línea	4,540
Medición de la distancia de la Cumbre N°161	2,750
Cálculo de la distancia de la Cumbre N°161	2,955
Medición de la distancia de la Cumbre N°161	1,800
Medición de la distancia de la Cumbre N°161	13,425
Total estimado	+ 19,199

2. There is no time lag between the purchase of a bond and the receipt of interest payments. In other words, the bond is purchased at a price that is equal to the present value of the interest payments.

Finanziamento

100%

de regie municipal de administrarea şi gospodăria comunei

- Proyecto del Consejo N° 2025-15, relativo a la aprobación del Decreto-Sesión 2ª de 30 de diciembre de 2025
- Proyecto de Ley N° 2025-16, Decreto-Resolución-Sesión 3ª N° 426 de 22 de diciembre de 2025
- Acuerdo del Consejo N° 211/2025, Sesión Ordinaria N° 227, con aprobación de hasta 100.000.000 para una operación
- Puntos a la inscripción y responsabilidad de la inscripción de la liquidación de la empresa

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Esos son los marcos legales:

BLOQUE A - EL PROCEDIMIENTO

Marco legal aplicable a la adquisición

La regla general es la propuesta pública. El otro derecho es una excepción que debe justificarse y que se fundamenta en el principio de normalidad.

[illegible]

El acuerdo que hoy se somete al Consejo es el control que la ley establece para esta adquisición.

Full-text version of this document is available at <http://www.ijerph.org/article/view/1194>

BLOQUE 6 - EL PROCEDIMIENTO

Por qué la naturaleza de la negociación justifica el trato directo

As as duas diferenças por serem maiores, a regressão é feita de forma antes de se calcular as variáveis e os desvios de regressão são determinados desta dependência.

1 Primer nivel de requerimiento - La conformidad se verifica a través del conocimiento, tanto teórico, como práctico, conceptual y de memoria de los conceptos. - Se debe ser capaz de explicar, interpretar, desarrollar, de acuerdo a las necesidades, los conceptos de los temas de la asignatura.	2 Búsqueda, comparación y descarte - Realizar el "127" usando la regla por la que se debe buscar. - Encontrar la ecuación diferencial, más adecuada, las condiciones compatibles con los datos. - El "127" no se resuelve en un programa computacional, sino que se debe resolver manualmente.	3 Originalidad funcional y cuidado del procedimiento - La originalidad en la funcional, respecto a la manera de desarrollar los resultados obtenidos. - La originalidad en el procedimiento de la manera de conceptualizar. - Tras haber obtenido los resultados, se debe explicar y justificar el resultado.
--	--	---

© 2011 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. This publication is a U.S. Government work and, as such, is in the public domain in the United States of America.

BLOQUE A - EL PROCEDIMIENTO

Situación legal del inmueble

Donde se indica, en problemas no logran la información quedará correspondencia a la aprobación del estudio de títulos definitivo.

[illegible]

Esto efectivamente aumentaría el patrimonio municipal.

La idea sería llevar este tema el 20 de agosto al Concejo Municipal siguiendo todos los movimientos e hitos que se indican aquí.

[illegible]

Cronograma de implementación

En operación tiene una secuencia definida, con otros principios y beneficios psicológicos para la comprensión.

[illegible]

SE SOLICITA EL SIGUIENTE ACUERDO AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL:

Aprobase la adquisición por parte de la Municipalidad de Las Condes, mediante trato directo y en conformidad con el artículo 65 letra f) de la Ley N°18.605, del inmueble ubicado en calle La Gloria N°88 y calle La Castellana Norte N°131 y N°145, comuna de Las Condes, roles de avalúo N°607-21, N°607-05 y N°607-04, de propiedad de don Andrés Alfredo Castruccio Briones, RUT N°8.018.267-1, en el precio único y total de U\$ 190.000 (ciento noventa mil unidades de fomento), con impuestos incluidos cuando corresponda, comprensivo de la totalidad de las construcciones, estacionamientos, instalaciones y derechos, así como del mobiliario, sin que la Municipalidad deba efectuar pago adicional alguno a terceros con ocasión de esta operación.

Facúltase a la señora Alcaldesa para suscribir el contrato de compraventa y todos los instrumentos públicos y privados necesarios para su perfeccionamiento e inscripción. La celebración del contrato queda condicionada a la aprobación del estudio de títulos definitivo.

Guillermo Ureta: consulta ¿se compra al contado, se compra financiado?

Najel Klein: al contado.

Nayati Mahmoudi: yo estoy de acuerdo en que se piense en los vecinos, para tener algo mejor. Si efectivamente Rosa O'Higgins está débil en su infraestructura, hay que sacarlos. Creo que todo lo que sean propiedades para el municipio, es una buena compra. Yo apruebo.

Paulina Dittborn: yo encuentro feroz lo que estamos pagando ahora en arriendos, o sea cuando sumé esos arriendos me parece que de ahí hay que salir. O sea, probablemente esos arriendos llevan diez años.

Manuel Melero: 29 años.

Paulina Dittborn, pero obviamente se ha gastando otro tanto en arreglar techos, baños y un montón de cosas. Yo creo que prefiero una propiedad, a que se siga gastando en arriendos. Ahora si financieramente, económicamente es un despropósito la propuesta, pedir otra o no sé. Pero yo me inclino a votar favorable, siempre y cuando se salga de los arriendos y se de una propuesta a los vecinos que sea del municipio. Así que estoy a favor.

Guillermo Plaza: yo sigo la lógica de Paulina y de algunos colegas. La atención que tenemos que dar como municipio, el servicio público es la atención del público, esa es la base, independiente de todo lo que es lo administrativo. Yo por lo menos soy super respetuoso de dar espacios y conocimientos de cada uno de ustedes en relación a lo que es contable, yo siempre lo he dejado en manos de los que manejan esa área. Pero yo veo la atención del público en sí y despejando eso, los inmuebles que están en arriendo, y privilegiando la atención pública, tener recintos propios es lo ideal. Yo me inclino a aprobar, por todo lo que se ha conversado y en relación a la atención que se tiene que dar. Centralizar la atención y darla. Y si van a tener un recinto donde está habilitado para la atención de adultos mayores con el departamento encargado de esa área justamente ahí, yo estoy a favor.

Pamela Hódar: bueno, esto lo vimos en el desayuno y la verdad es que yo por los vecinos, me parece que necesitan estar en buenas condiciones además que comprar inmuebles que nunca es un problema, casi prefiero que esté la plata invertida a que esté en la cuenta corriente ¿con la plata que tienes tu Richard en la cuenta corriente, como lo vas a hacer para el vecino se vea beneficiado?

Richard Kouyoumdjian: voy a generar mayores ingresos, hago una modificación presupuestaria y puedes ir a arreglar Rosa O'Higgins.

Pamela Hödar: ya se ha arreglado muchas veces y no se puede. Lo que no me gusta es arrendar, por lo tanto, yo apruebo también la moción.

Richard Kouyoumdjian: lo que yo digo, los concejales son todos libre de votar lo que quieran. Pero yo el día 20 de agosto voy a destrozarse este proyecto en Concejo Municipal, porque no cumple con los mínimos estándares financieros que un proyecto debe tener. Así como está, le falta mucha data de ¿cuáles son las prestaciones? ¿qué más se puede hacer? ¿cómo se valoriza? Porque en este minuto, financieramente los números no me cuajan de como llegaron a los 15 años de que se netea el gasto. Porque mi responsabilidad como concejal, que una vez me dijo una persona y una vez la Alcaldesa nos recordó a todos es normar, fiscalizar, no se qué otra cosa más. Yo estoy aquí para fiscalizar. Efectivamente, tengo que hacer que la ley de municipalidades se cumpla. Esta Municipalidad tienen fast track record, de mandarse por la buena intención de los vecinos, terminamos siempre en la Contraloría por no hacer las cosas. El Alcalde Lavín se mandó varios zapatazos y la Alcaldesa Peñaloza también, por no hacer las cosas como corresponde.

Alicia De la Cruz: esto está legal.

Richard Kouyoumdjian: sí, pero va a haber un concejal que si ve que este gasto se hace de esa forma, va a levantar la mano y va a decir "sabe que no estoy de acuerdo en cómo se está haciendo el gasto porque esta mal justificado". Y lo otro que le estoy diciendo a la administración es que recomiendo que se lleven esto, lo fundamenten bien y lo traigan denuevo a comisión, porque así como está no pasa los mínimos estándares de aprobación de un proyecto en cualquier parte del mundo. Es legal, pero les estoy diciendo que esto es un problema financiero y contable.

Guillermo Ureta: creo que sería bueno también entender, en el marco de explicar este proyecto, las prioridades que tiene la comuna porque al cuando uno dice, mira está dentro de las prioridades que hay, hay recursos y los recursos no son infinitos y se tienen que gastar adecuadamente ¿no cierto? Si el proyecto en sí uno habla y dice oye es por los vecinos, una mejor atención, etc. Sí, pero también tenemos que velar por el entorno general de las necesidades de la comuna y que esa prioridad tenga efectividad. Porque resulta que dentro de todo lo que hay hoy día en este banco de proyectos ¿dónde está esto y cuál es el efecto que va a generar? Porque estamos hablando sólo de números por un lado pero también tenemos que hablar por cuál es la utilidad. También hay otros proyectos en la comuna, entonces uno dice si es ese proyecto que tenemos generar ¿cómo medimos eso? Cómo podemos generar una información que nos permita decir sabes que no solo es financiable, tenemos las lucas para hacerlo, sino que también el proyecto apunta a ser eficaz en cuanto a la prioridad.

Richard Kouyoumdjian: voy a hacer una pregunta básica ¿cuántos vecinos se atienden acá?

María Garcoés: hoy día como 370 y eso aumentaría a más del doble.

Richard Kouyoumdjian: ponle 600 y ¿cuántos vecinos hay que votan en la comuna?

Manuel Melero: 300.000.

Richard Kouyoumdjian: ¿qué calculo te da eso? Hagamos la matemática.

María Garcés: de todas maneras la idea igual en este espacio, consolidar distintas funciones y usos que no están contemplados, se van a lograr atender más de 11.000 vecinos en los inmuebles, no son sólo talleres.

Richard Kouyoumdjian: lo tengo claro. Estamos evaluando a un proyecto que cubre al 0,2% de los vecinos. Y este 0,2% de los vecinos le vamos a meter 8,5 millones de dólares, entonces si nosotros no hacemos las evaluaciones de las inversiones de la municipalidad con criterios financieros, en que veo cuánto es el impacto, yo podría decir: 8,5 millones de dólares lo metemos en calles, veredas, semáforos, no sé, mejorar eso, o lo ponemos en esta otra cosa. Esas discusiones ocurren cuando se hace el presupuesto anual.

Alguien podría decir no, es que la municipalidad quiere ir incrementando su patrimonio y yo digo ¿con qué propósito? El punto mío es que acá hay que meterle bastante más data para traer este proyecto bien presentado, porque así como está yo no estoy cumpliendo mi labor para lo cual me eligieron como concejal que es fiscalizar lo que hace la municipalidad. La fiscalización acá dice que el proyecto no tienen todos los fundamentos para ser aprobado. Independiente de que pueda ser una buena idea, pero así como va, no.

Manuel Melero: yo creo que tanto el concejal Ureta como el presidente Kouyoumdjian han expuesto elementos que son atendibles sobre la mesa. Yo podré compartirlos mas o menos, pero a mí lo que mas me gustaría presidente, es que esto no fuera planteado al concejo de manera dividida como concejales, menos que usted diga que va a destrozar el proyecto en el concejo, creo que eso no es sano, nadie quiere eso y tampoco me gustaría que fuera así. Entonces, dicho lo anterior, a mí se me ocurre plantearle a la administración que complete esta presentación con las inquietudes del concejal Ureta y del concejal Kouyoumdjian, que veamos el banco de proyectos, que veamos el lado financiero de esto y que lleguemos a un acuerdo sobre esta materia, que yo creo que no está tan lejos. Pienso que quizás, puedo ser ingenuo, pero si completamos la información y completamos el análisis que han dicho los dos concejales, podríamos tener la luz verde para esto.

Richard Kouyoumdjian: o veamos lo que sale de ese análisis porque cuando uno hace las matemáticas a veces no dan los números.

Manuel Melero: yo creo que no es un tema de matemáticas solo, pero esa es otra discusión y yo ya lo dije en mi primera intervención. Pero a lo mejor el tema matemático podría ser no tan conflictuado.

Richard Kouyoumdjian: yo ya lo dije, yo no tengo problema en ser el voto disidente, lo fui al oponerme a la botillería de Napoleón en que yo no estaba de acuerdo y fui consistente desde un comienzo. Y en este proyecto de acá, más todavía cuando estamos gastando 8,5 millones de dólares en una inversión, que en teoría atiende a un máximo de 600 vecinos de la comuna, de los 300.000 que

votan acá, porque los vecinos son mas porque incluyen a familias que no votan, esta es una tremenda inversión per cápita que estamos haciendo.

Najel Klein: nosotros no tenemos ningún problema en completar la presentación pero hay dos cosas fundamentales que me gustaría establecer. Lo primero es que la tarea de los concejales es fiscalizar pero también la labor de un municipio es la prestación de los servicios a los vecinos. Esta es una comuna que tiene un 33% de personas mayores que no deja de ser. Y segundo, que aquí también estamos pensando en el tema de Desarrollo Local que no solamente atiende a personas mayores. Hoy día no cumplimos ni con el mínimo estándar de prestación del servicio.

Richard Kouyoumdjian: Najel, la comisión es del concejo y usted podrá hablar cuando yo le de la palabra. Si eso es así, pónganlo en la presentación, varóizalo y dices estas son las normas que no estoy cumpliendo, porque así como está, te insisto, esta cuestión no pasa los mínimos estándares de aprobación. Que se haya hablado en el desayuno, no me importa, porque estas son las instancias en que se presentan y se discuten. El punto es que también, como lo he dicho muchas veces antes, cuando traigan proyectos de este tipo, llamen, pregunten y hacemos una previa para ver si esto cumple con las mínimas matemáticas. Denle una vuelta y esto va a quedar para septiembre. Y lo vuelven a traer a comisión.

Manuel Melero: a ver qué dice la administración ¿cuánto se demoran en agregar la data?

Najel Klein: en agregar la data nosotros lo podemos trabajar esta semana y podemos pedir la data a la Julia de Desarrollo Social, para que nos haga una evaluación económica, que es lo que hacen si tuviéramos que sacar un índice por ejemplo, nosotros se lo podemos pedir, la rentabilidad social. Porque también esa es una de las ecuaciones, que insisto van mas allá de lo financiero y económico. Ahora, entiendo que la inversión en un lugar como Rosa O'Higgins, porque tenemos el otro lado de la cara, no es una comuna donde uno busca una propiedad que tenga un valor de suelo absolutamente normal.

Richard Kouyoumdjian: bueno, eso es parte de las decisiones que uno toma, por eso a veces uno tiene que arrendar porque el precio de la propiedad esta desproporcionado. Por favor, completen esto con un análisis completo. Por eso yo me daba vueltas buscando al director de gestión que no lo veía acá. Pero preparen los números, fundamentenlos bien, lo conversan conmigo y si estamos bien hacemos una comisión la próxima semana el día martes, miércoles o jueves.

Najel Klein: sí, ningún problema.

Richard Kouyoumdjian: no recomiendo llevarlo al Concejo Municipal del 20 así como está, aunque somos dos votos disidentes no más.

Manuel Melero: es que yo creo que no es sano hablar de votos disidentes presidente. No ha sido el espíritu de este Concejo, no lo echemos a perder.

Richard Kouyoumdjian: usted también ha sido voto disidente en su minuto.

Manuel Melero: por eso.

Richard Kouyoumdjian: lo que estoy diciendo es que la cosa es así, les digo como se tiene que hacer porque no se hizo así. Eso sería. Gracias. Vamos por el siguiente tema.

Tema 2:

César Valladares: traemos dos puntos que son dos licitaciones públicas.

ADQUISICIÓN DE ARTÍCULOS DE ESCRITORIO Y MANUALIDADES ID: 2345-58-LP26

OBJETIVO LICITACIÓN



Adquisición de artículos de escritorio y oficina para gestión interna municipal, además de artículos de manualidades destinados para programas correspondientes a las Direcciones de Desarrollo Comunitario y de Seguridad Pública, mediante un contrato de suministro por un periodo de 2 años o hasta agotar el presupuesto disponible.

Línea adjudicación	Productos	Cantidad de ítems	Monto disponible contrato
N°1	Adquisición de artículos de escritorio y oficina. (Gestión Interna)	116 productos (lápices, plumones, scotch, destacadores, reglas, etc.)	\$180.000.000 IVA incluido
N°2	Adquisición de artículos de manualidades. (Programas)	266 productos (Lana, Papel Lustre, Agujas, Cartón, etc.)	\$15.000.000 IVA incluido

ACTO DE APERTURA

De acuerdo con el Acta de Apertura Electrónica de los Antecedentes Administrativos, Oferta Técnica y Económica, de fecha 17 de julio de 2026, se presentaron los siguientes oferentes:

N°	Nombre/Razón Social	Rut	Estado	Línea de adjudicación ofertada
1	CASTILLA Y ARAGON SPA	96.989.530-7	Habi	Línea N°1
2	SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	77.597.711-6	Habi	Línea N°1
3	IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PAGO	76.194.666-4	Habi	Línea N°1
4	ELR SPA	77.765.441-1	Habi	Línea N°1
5	SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCIÓN GLOBAL LIMITADA	76.500.732-7	Habi	Línea N°1
6	COMERCIAL EMERGENCIA SPA	77.042.051-0	Habi	Línea N°1
7	GONCOMEX SPA	77.396.002-0	Habi	Línea N°2
8	HUALA SPA	77.803.743-6	Habi	Línea N°1
9	VBC GROUP SPA	77.350.794-5	Habi	Línea N°1

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

En conformidad con lo dispuesto en el punto A.3.1., A.4. y A.4.6. de las Bases de Licitación, la Comisión verificó el cumplimiento de los requerimientos exigidos, concluyendo lo siguiente:

N°	Nombre/Razón Social	Cumplimiento Requisitos	Motivo
1	CASTILLA Y ARAGÓN SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
2	SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
3	IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
4	SUR SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
5	SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCION GLOBAL LIMITADA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
6	COMERCIAL EMERGENZA SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
7	GONCOMEX SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
8	HUALA SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases
9	VBC GROUP SPA	SI	Cumple con los requisitos establecidos en las Bases

CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN

ITEM	PUNTAJE
Oferta Administrativa	4
Programa de Integridad y Ética Empresarial	1
Cumplimiento de Requisitos Formales	1
Nota comportamiento base	1
Materia de Impacto Social	1
Oferta Económica	5
Experiencia del Oferente	5
Sello Empresa Mujer	1
Plazo de Entrega	8
Nota comportamiento base en mercado público	1
Oferta Económica	85

PUNTAJES OFERTA ADMINISTRATIVA
(4 PUNTOS)

Nombre oferente	Programas de Integridad	Cumplimiento Requisitos Formales	Nota comportamiento	Materia Social	Puntaje
CASTILLA Y ARAGÓN SPA	1	1	-1	1	2
SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	1	1	-1	1	2
IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	1	1	-1	1	2
SUR SPA	1	1	-1	1	2
SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCION GLOBAL LIMITADA	1	1	1	1	4
COMERCIAL EMERGENZA SPA	1	1	-1	1	2
GONCOMEX SPA	0	1	-1	1	1
HUALA SPA	1	1	1	1	4
VBC GROUP SPA	1	1	1	1	4

EXPERIENCIA (4 PUNTOS)			 LAS CONDES MUNICIPALIDAD
Nombre oferente	Descripción de experiencia	Puntaje	
CASTILLA Y ARAGÓN SPA	De los 10 documentos informados en su anexo N°7, logra acreditar experiencia con 10 de ellos, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	4	
SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	De los 5 documentos informados en su anexo N°7, no logra acreditar experiencia con ninguno de ellos, ya que todos no cumplen la condición establecida de ser documentos por un monto igual o superior a 50.000.000.-	0	
IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	No logra acreditar experiencia, ya que no entregada de los documentos en su anexo N°7, cumpliendo esta condición establecida.	0	
SUR SPA	De los 10 documentos informados en su anexo N°7, logra acreditar experiencia con 1 de, ya que los 9 restantes no corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido (Productos de auto).	1	
SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCION GLOBAL LIMITADA	De los 8 documentos informados en su anexo N°7, no logra acreditar experiencia en ninguno de ellos, ya que son los antecedentes que no acompañan ni se consigue acreditar la naturaleza de los productos de cada documento.	0	
COMERCIAL EMERGENZA SPA	De los 6 documentos informados en su anexo N°7, logra acreditar experiencia con 5 de ellos, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido.	5	
GONCOMEX SPA	No logra acreditar experiencia ya que no acompaña los antecedentes de los 7 documentos informados en su anexo N°7.	0	
HUALA SPA	De los 11 documentos informados en su anexo N°7, logra acreditar experiencia con la totalidad de ellos, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	4	
VBC GROUP SPA	De los 13 documentos informados en su anexo N°7, logra acreditar experiencia con la totalidad de ellos, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	4	

PLAZO DE ENTREGA (7 PUNTOS)			 LAS CONDES MUNICIPALIDAD
LINEA ADJUDICACIÓN N° 1			
Nombre oferente	Plazo de entrega ofertado	Puntaje	
CASTILLA Y ARAGÓN SPA	1 día hábil	7	
SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	6 días hábiles	3	
IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	3 días hábiles	5	
SUR SPA	1 día hábil	7	
SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCION GLOBAL LIMITADA	10 días hábiles	1	
COMERCIAL EMERGENZA SPA	3 días hábiles	5	
HUALA SPA	1 día hábil	7	
VBC GROUP SPA	1 día hábil	7	
LINEA ADJUDICACIÓN N° 2			
Nombre oferente	Plazo de entrega ofertado	Puntaje	
GONCOMEX SPA	2 días hábiles	7	

PUNTAJES OFERTA TÉCNICA (11 PUNTOS)			 LAS CONDES MUNICIPALIDAD
Revisados los antecedentes presentados por los oferentes, se informa el puntaje obtenido:			
Nombre oferente	Experiencia	Plazo de entrega	Puntaje
CASTILLA Y ARAGÓN SPA	4	7	11
SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	0	3	3
IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	0	5	5
SUR SPA	1	7	8
SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCION GLOBAL LIMITADA	0	1	1
COMERCIAL EMERGENZA SPA	1	5	6
GONCOMEX SPA	0	7	7
HUALA SPA	4	7	11
VBC GROUP SPA	4	7	11

PUNTAJES OFERTA ECONÓMICA (83 PUNTOS)
LINEA ADJUDICACIÓN N° 1

Nombre oferente	Anexo N°3-A	Puntaje
CASTILLA Y ARAGÓN SPA	\$ 431.420	36
SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	\$ 1.408.635	11
IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	\$ 1.334.754	12
SUR SPA	\$ 811.211	19
SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCIÓN GLOBAL LIMITADA	\$ 635.795	24
COMERCIAL EMERGENZA SPA	\$ 647.477	18
HUALA SPA	\$ 545.203	28
VBC GROUP SPA	\$ 182.305	85

LINEA ADJUDICACIÓN N° 2

Nombre oferente	Anexo N°3-B	Puntaje
GONCOMEX SPA	\$ 853.370	85

*Anexos 3-A y 3-B corresponden a la sumatoria de los precios unitarios de cada línea de adjudicación.

Richard Kouyoumdjian: si quieres vamos avanzando porque todos vemos los números de la presentación.

César Valladares: perfecto, en definitiva el puntaje y el orden de prelación es el siguiente:

PUNTAJE TOTAL Y ORDEN DE PRELACIÓN DE OFERTAS
LINEA ADJUDICACIÓN N° 1

Orden Praelación	Oferente	Oferta Administrativa	Oferta Técnica	Oferta Económica	Puntaje Final
1°	VBC GROUP SPA	4	11	85	100
2°	CASTILLA Y ARAGÓN SPA	2	11	36	49
3°	HUALA SPA	4	11	28	43
4°	SOCIEDAD COMERCIAL DISTRIBUCIÓN GLOBAL LIMITADA	4	1	24	29
5°	SUR SPA	2	0	19	21
6°	COMERCIAL EMERGENZA SPA	2	6	18	26
7°	IMPORTADOR EXPORTADOR COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS & SERVICIOS PABLO	2	5	12	19
8°	SOCIEDAD COMERCIAL ROYAL SPA	2	3	11	16

PUNTAJE TOTAL Y ORDEN DE PRELACIÓN DE OFERTAS
LINEA ADJUDICACIÓN N° 2

Orden Praelación	Oferente	Oferta Administrativa	Oferta Técnica	Oferta Económica	Puntaje Final
1°	GONCOMEX SPA	1	7	85	93

Richard Kouyoumdjian: ¿quienes son los proveedores actuales?

César Valladares: actualmente tenemos un contrato que es parcializado, no tenemos un gran contrato porque esta es la primera vez que se hace un contrato tan grande y por un período tan largo de dos años para proveer constantemente los suministros.

Richard Kouyoumdjian: ¿estamos generando un ahorro por tirarlo mas largo?

César Valladares: desde el punto de vista económico yo creo que sí, los valores fueron bastante convenientes.

Richard Kouyoumdjian: pero ustedes siempre tienen una estimación de cuánto creen que les costaría. Siempre llegan al Concejo y dicen que tenían presupuestado que iba a salir 200 millones y salió 120 por ejemplo.

César Valladares: bueno, el presupuesto disponible para esta licitación era de 180 millones de pesos.

Richard Kouyoumdjian: ¿y cuánto suma todo?

César Valladares: lo que pasa es que es una lista de artículos y mientras más barata la oferta por esos artículos, más conveniente la oferta es pensando en el largo plazo.

Richard Kouyoumdjian: por eso ¿cuánto se hubieses ahorrado si se estimaban 180 millones?

Guillermo Ureta: el ejercicio ahí es saber cuánto hubieses gastado en dos años si siguieras con el mismo gasto de hoy día.

César Valladares: podríamos buscar el número porque no se lo tengo ahora, pero sí por las ofertas que recibimos, son beneficiosas.

Richard Kouyoumdjian: recomiendo que cuando lo lleven a Concejo la próxima semana, que lleguen con ese dato. Para que por último los vecinos que escuchan el streaming, merecen saber cuál es el beneficio después de tanto trabajo.

César Valladares:

SOLICITUD AL CONCEJO MUNICIPAL



Se solicita al Concejo Municipal:

1. Aprobar la propuesta de adjudicación, de la Línea de Adjudicación N°1 de la Licitación Pública "ADQUISICIÓN DE ARTICULOS DE ESCRITORIO Y MANUALIDADES", ID. N°2345-58-LP26, del portal www.mercadopublico.cl, a la empresa VBC GROUP SPA., RUT N° 77.350.794-5, para el suministro durante un período de 2 años de artículos de escritorio por un monto de \$180.000.000.- Impuestos Incluidos, al haber obtenido un total de 100 puntos en la evaluación de su oferta administrativa, técnica y económica, y por cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en las Bases de Licitación.
2. Aprobar la propuesta de adjudicación, de la Línea de Adjudicación N°2 de la Licitación Pública "ADQUISICIÓN DE ARTICULOS DE ESCRITORIO Y MANUALIDADES", ID. N°2345-58-LP26, del portal www.mercadopublico.cl, a la empresa GONCOMEX SPA., RUT N° 77.398.002-0, para el suministro durante un período de 2 años de artículos de manualidades por un monto de \$15.000.000.- Impuestos Incluidos, al haber obtenido un total de 93 puntos en la evaluación de su oferta administrativa, técnica y económica, y por cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en las Bases de Licitación.
3. De ser necesario, un posible aumento de contrato, por hasta un 30% de los montos del contrato, conforme a lo establecido en el punto A.15. de las Bases Administrativas.

FICHA PROVEEDOR LINEA ADJUDICACION N°1

PROVEEDOR
VSC GROUP SPA
RUT 77.085.700-9

Nombre de la Empresa: VSC GROUP SPA
Fecha de inscripción: 10/01/2010
Fecha de actualización: 10/01/2010
Qualificación legal: 10/01/2010
Empresa de origen: 10/01/2010
Fecha de inicio: 10/01/2010

Grupos y actividades de la empresa proveedora:
Grupo 1: 10/01/2010
Grupo 2: 10/01/2010
Grupo 3: 10/01/2010
Grupo 4: 10/01/2010
Grupo 5: 10/01/2010
Grupo 6: 10/01/2010
Grupo 7: 10/01/2010
Grupo 8: 10/01/2010
Grupo 9: 10/01/2010
Grupo 10: 10/01/2010

Nombre: VSC GROUP SPA
RUT: 77.085.700-9
Porcentaje de participación: 100%

Empresas relacionadas:

Nombre	RUT	Porcentaje de participación
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%
VSC GROUP SPA	77.085.700-9	100%

FICHA PROVEEDOR LINEA ADJUDICACION N°2

PROVEEDOR
CONCOMEX SPA
RUT 77.085.700-9

Nombre de la Empresa: CONCOMEX SPA
Fecha de inscripción: 10/01/2010
Fecha de actualización: 10/01/2010
Qualificación legal: 10/01/2010
Empresa de origen: 10/01/2010
Fecha de inicio: 10/01/2010

Grupos y actividades de la empresa proveedora:
Grupo 1: 10/01/2010
Grupo 2: 10/01/2010
Grupo 3: 10/01/2010
Grupo 4: 10/01/2010
Grupo 5: 10/01/2010
Grupo 6: 10/01/2010
Grupo 7: 10/01/2010
Grupo 8: 10/01/2010
Grupo 9: 10/01/2010
Grupo 10: 10/01/2010

Nombre: CONCOMEX SPA
RUT: 77.085.700-9
Porcentaje de participación: 100%

Empresas relacionadas:

Nombre	RUT	Porcentaje de participación
CONCOMEX SPA	77.085.700-9	100%

Richard Kouyoumdjian: no habiendo dudas, te pido que incluyas ese detalle y pasamos al último tema de hoy.

Tema 3:

Irma González:

LICITACIÓN PÚBLICA:
SERVICIO DE TRASPORTE DE APOYO A TESORERÍA PROVINCIAL Y SERVICIOS DE IMPUESTOS INTERNOS ID: 2345-47-LE26.

Richard Kouyoumdjian: ¿apoyar en qué sentido?

Irma González: con un vehículo.

Richard Kouyoumdjian: ¿para qué usan el vehículo?

Irma González: para citar a la personas e ir a verlas para todos lo que hacen: modificaciones de viviendas.

Richard Kouyoumdjian: ¿dónde se estacionan?

Irma González: Los del Servicio de Impuestos Internos tienen estacionamiento en Reyes Lavalle. Y los de la Tesorería General de la República lo dejan aquí en el recinto municipal.

Richard Kouyoumdjian: osea ¿todas las noches quedan estacionados aquí? Lo que me importa es que queden en la noche bajo custodia nuestra.

Irma González: efectivamente quedan guardados acá y se usan sólo para los convenios.

César Valladares: los pondré en contexto.

CONVENIOS DE COOPERACION VIGENTES

INSTITUCIÓN	DEBERES MUNICIPALIDAD	DEBERES CONTRAPARTE
Servicio de Impuestos Internos Decreto 2537, 26-05-2000.	- Implementar y mantener operativa la Oficina de Convenio Municipal, proporcionando el personal, dependencias, vehículos, equipamiento y recursos necesarios. - Recopilar y actualizar la información catastral de la comuna, realizar inspecciones en terreno, atender solicitudes de propietarios y colaborar en los procesos de revaluación. - Informar anualmente la tarifa de derechos de aseo, pagar al SII el costo asociado a su incorporación en los avisos de contribuciones y asegurar la confiabilidad y el uso exclusivamente municipal de la información recibida.	- Dirigir, capacitar, asesorar y supervisar técnicamente el funcionamiento de la Oficina de Convenio Municipal. - Proporcionar información catastral, tributaria y de avalúos, junto con fundamentos y mecanismos para su intercambio. - Revisar y validar los informes municipales, asignar roles y emitir certificados; incorporar los derechos de aseo en los avisos de contribuciones, y entregar anualmente los evaluos de vehículos para el cálculo de los permisos de circulación.
Tesorería Provincial Decreto 755 18-03-2025	- Apoyar administrativamente la cobranza de contribuciones morosas mediante la difusión de remates de bienes raíces, orientación a los contribuyentes y gestión de antecedentes. - Disponer funcionarios y proporcionar un vehículo con conductor en los horarios acordados. - Elaborar informes sociales cuando sean requeridos. - Resguardar la confiabilidad de los datos, imitar a labores de apoyo sin ejercer atribuciones exclusivas de la Tesorería y suscribir un convenio adicional en caso de que se acuerde transferir recursos económicos.	- Utilizar eficientemente los recursos aportados por la Municipalidad. - Proporcionar los antecedentes necesarios para difundir los remates de bienes raíces. - Capacitar periódicamente a los funcionarios municipales en materias relacionadas con el impuesto territorial. - Participar, previa coordinación, en actividades informativas dirigidas a la comunidad y mantener bajo su responsabilidad la conducción de los procedimientos de cobranza y el ejercicio de sus atribuciones legales.

Richard Kouyoumdjian: ¿somos la única municipalidad que hace esto o hay más?

Irma González: no, son casi todas las municipalidades. Concejal si no hacemos este convenio nos cobran UF0,06 por cada predio que tiene la Municipalidad de Las Condes por poner la tarifa de Aseo dentro de la boleta de las Contribuciones.

Richard Kouyoumdjian: me queda claro, siga.

OBJETIVO LICITACIÓN



Proveer a la Municipalidad de Las Condes del servicio transporte de dos automóviles sedán, hatchback o SUV, con chofer, por un periodo de 24 meses, para el cumplimiento de labores de cobranza que realice la oficina de Tesorería Provincial de Las Condes y la oficina del Servicio de Impuestos Internos de Las Condes.



ACTO DE APERTURA



De acuerdo con el Acta de Apertura Electrónica de los Antecedentes Administrativos, Oferta Técnica y Económica, de fecha 22 de julio de 2020, se presentaron los siguientes oferentes:

Nº	Nombre/Razón Social	Rut	Estado
1	TRANSPORTES MONSCADE SPA	77.249.972-8	Habil
2	SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	78.971.509-6	Habil
3	JIMÉNEZ Y GALVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	76.228.166-K	Habil

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS



En conformidad con lo dispuesto en los puntos A.3.1., A.4., y A.4.6. de las Bases de Licitación, la Comisión verificó el cumplimiento de los requerimientos exigidos, concluyendo lo siguiente:

Nº	Nombre/Razón Social	Cumplimiento Requeridos	Motivo
1	TRANSPORTES MONSCADE SPA	SI	Cumple con lo requeridos exigidos en las bases
2	SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	SI	Cumple con lo requeridos exigidos en las bases
3	JIMÉNEZ Y GALVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	SI	Cumple con lo requeridos exigidos en las bases

Acto de Apertura de Ofertas de Licitación
A.4. De la oferta técnica y económica de las Bases de Licitación de la Municipalidad de Las Condes

CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN

ITEM	PUNTAJE
Oferta Administrativa	3
Contar con Programa de Integridad y Ética Empresarial	1
Cumplimiento de Requisitos Formales	1
Nota comportamiento base	1
Oferta Técnica	12
Experiencia del Oferente	6
Rendimiento mixto (km/h)	3
Año de Fabricación	3
Oferta Económica	65

PUNTAJES OFERTA ADMINISTRATIVA
(3 PUNTOS)

Revisados los antecedentes presentados por los oferentes, se informa el puntaje obtenido:

Nombre oferente	Programas de Integridad	Cumplimiento Requisitos Formales	Nota comportamiento	Puntaje
TRANSPORTES MONSCADE SPA	1	1	1	3
SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	1	1	1	3
JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	1	1	-1	1

EXPERIENCIA
(6 PUNTOS)

Nombre oferente	Experiencia acreditada	Puntaje
TRANSPORTES MONSCADE SPA	De las 15 facturas presentadas, logra acreditar experiencia con 14 de ellas, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	4
SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	De las 20 facturas presentadas, logra acreditar experiencia con 17 de ellas, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	6
JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	De las 15 facturas presentadas, logra acreditar experiencia con 13 de ellas, ya que corresponden a productos de la naturaleza de lo requerido y cumplen la totalidad de condiciones establecidas.	4

RENDIMIENTO MIXTO (km/l)
(3 PUNTOS)

Nombre oferente	Rendimiento mixto (km/l)	Puntaje
TRANSPORTES MONSCADE SPA	Kia soluto: 17,0 Nissan versa: 14,8	2
SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	Kia soluto: 16,2	3
JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	Kia Kye 5 1.5: 0,0	0

*Se deja constancia que el oferente TRANSPORTES MONSCADE SPA, al ofertar 2 modelos distintos de vehículos los que tienen distinto rendimiento mixto, se le considera para evaluar el presente criterio, el rendimiento mixto más bajo correspondiente al Nissan Versa.

*Se deja constancia que el oferente JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA, presenta ficha de rendimiento combinado que indica 0,0 km/l, existiendo inconsistencia entre lo declarado y verificado en sitio www.consumoyvehicular.cl, donde el modelo vehicular presentado indica un rendimiento mixto de 13,5 km/l, por lo que es evaluado con 0 puntos en el presente criterio de evaluación.

PUNTAJES OFERTA TECNICA
(12 PUNTOS)

Revisados los antecedentes presentados por los oferentes, se informa el puntaje obtenido:

Nombre oferente	Experiencia	Rendimiento mixto (km/l)	Año fabricación	Puntaje
TRANSPORTES MONSCADE SPA	4	2	3	9
SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	6	3	3	12
JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	4	0	3	7

*Todos los oferentes presentaron vehículos de año 2024 o superior: 3 puntos en criterio "Año Fabricación".

PUNTAJES OFERTA ECONOMICA
(85 PUNTOS)

Revisados los antecedentes presentados por los oferentes, se informa el puntaje obtenido:

Nombre oferente	Anexo N°3	Puntaje
TRANSPORTES MONSCADE SPA	\$57.000.000	85
SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	\$78.000.000	58
JIMÉNEZ Y GÁLVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	\$85.920.000	52

*Montos Exentos de IVA.

PUNTAJE TOTAL Y ORDEN DE PRELACIÓN DE OFERTAS

Orden Prelación	Ofertante	Oferta Administrativa	Oferta Técnica	Oferta Económica	Puntaje Final
1º	TRANSPORTES MONSCADE SPA	3	9	85	97
2º	SOCIEDAD GARRIDO VARGAS SPA	3	12	58	73
3º	JIMÉNEZ Y GALVEZ TRANSPORTES Y SERVICIOS LIMITADA	1	7	52	60

SOLICITUD AL CONCEJO MUNICIPAL

Se solicita al Concejo Municipal:

1. Aprobar la propuesta de adjudicación, de la Licitación Pública "SERVICIO DE TRASPORTE DE APOYO A TESORERÍA PROVINCIAL Y SERVICIOS DE IMPUESTOS INTERNOS, ID. N°2345-47-LE26, del portal www.mercadopublico.cl, a la empresa TRANSPORTES MONSCADE SPA., RUT N° 77.249.972-8, al haber obtenido un total de 97 puntos en la evaluación de su oferta administrativa, técnica y económica, por un monto de \$ 52.800.000.- Exentos de IVA, que representa una disminución del 12% del monto estimado en las bases de licitación.
2. De ser necesario, una posible renovación de contrato, por única vez, por las mismas condiciones y plazo del contrato original, conforme a lo establecido en el punto A.6.4.1 de las Bases Administrativas.

FICHA PROVEEDOR

TRANSPORTES MONSCADE SPA
RUT 77.249.972-8

Información de contacto:
 Dirección: POB, 12.450-12.450, P.O. Box 12.450, Las Condes, Santiago, Chile.
 Teléfono: 56 2 2222 2222
 Correo electrónico: info@monscade.cl

Información de la empresa:
 Tipo de empresa: Sociedad Anónima
 Fecha de fundación: 12/12/2012
 Capital social: \$ 1.000.000.000
 RUT: 77.249.972-8

Información de la oferta:
 Monto de la oferta: \$ 52.800.000
 Plazo de entrega: 12 meses
 Forma de pago: 50% al inicio, 50% al final

Información de la licitación:
 Número de licitación: 2345-47-LE26
 Fecha de apertura: 12/12/2012
 Fecha de adjudicación: 12/12/2012

Richard Kouyoumdjian: se ve todo bien, no habiendo duda de ninguno de los concejales presentes, se termina la sesión a las 12.54 hrs. Gracias.

Javiera Opazo

Javiera Opazo Fernández
Asesora Comisión Hacienda

Rosario Bezanilla

Rosario Bezanilla Donoso
Asesora Técnica de Concejales



Acta N°12

Comisión de Hacienda

Jueves 20 de Agosto 2026

14.33 hrs. – 15.17 hrs.

Asisten: Richard Kouyoumdjian, Manuel Melero, Pamela Hödar, Guillermo Plaza, Paulina Dittborn, Nayati Mahmoud, Guillermo Ureta, Francesca Gorrini, Luis Hadad, Najel Klein, Alicia De la Cruz, María Garcés, Sandra Fuentes, Ignacio Gil, Gonzalo Gómez, Gonzalo Hevia.

Tema 1: Compra de Inmueble.

Expuso: Najel Klein M., Administradora Municipal.

Najel Klein: vengo nuevamente a presentarles la adquisición del inmueble.

CONCEJO MUNICIPAL

Adquisición de inmueble para talleres de personas mayores y dependencias municipales

La Gloria N°88 - La Castellana Norte N°131 y N°145

Plan de Inmuebles Municipales

Tal como lo vimos antes lo que se requiere es:

QUÉ SE VOMITE AL CONCEJO

Autorizar la adquisición por UF 190.000, precio inferior a las dos tasaciones de mercado y al de publicación

Qué se compra

Terreno predial de 2.333 m² con 1.632 m² construida y 68 estacionamientos, en predios y edificaciones independientes.

Para qué

Ampliar de 7 a 22 los aulas de talleres, para personas mayores y discapacitados. Departamento de Inmortalidad y de Desarrollo local.

Cuánto

UF 220.000, impuestos incluidos cuando correspondan, evaluación incluida y sin convenio de calificación de largo municipal.

Con qué respaldado

Tres documentos independientes, negociación documentada y consentimiento municipal si correspondiere.

UF 220.000

Precio de publicación

UF 198.126

Tasación de mercado - OPTIMEA

UF 196.742

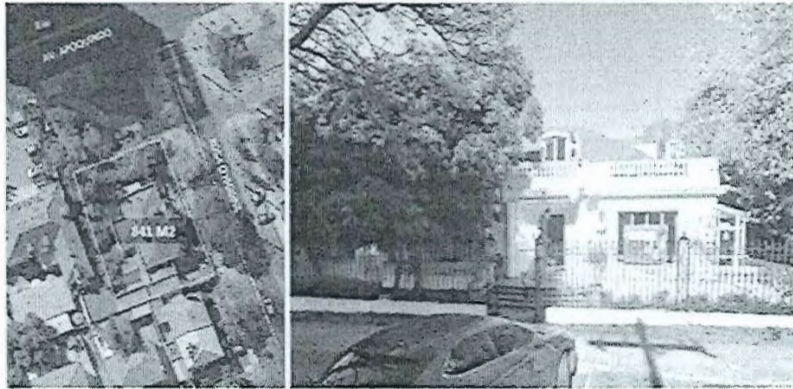
Tasación de mercado - Valuaciones

UF 190.000

Valor promedio

BLOQUE 3 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro: Rosa O'Higgins



Este lugar por fuera se ve precioso y tiene una maravillosa arquitectura.

BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro: un inmueble que ya no da abasto



841 m²
Superficie total del inmueble (según Plan O'Higgins 1)

600 m²
Superficie construida, esp. sala principal y taller

5 salas
Cinco de las cuales están actuales, las otras tres se arriendan en Martín de Zúñiga

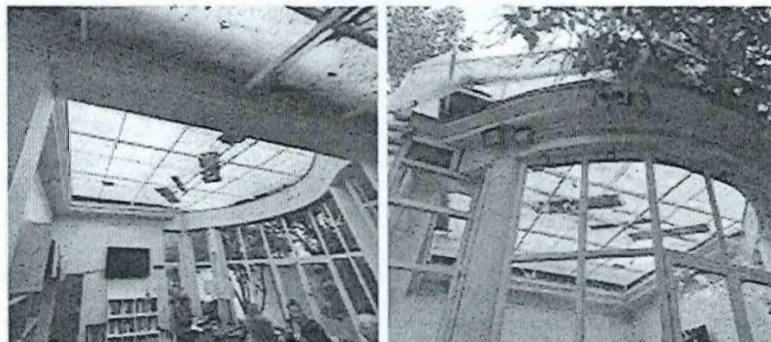
La actividad se realiza en patios y espacios adaptados; el inmueble no da abasto para la demanda actual ni permite crecer.

Pero tiene daños estructurales severos, ahí pasan frío nuestros adultos mayores y se mojan.

BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro

Filtraciones recurrentes y espacios con deficientes condiciones de habitabilidad y confort térmico.

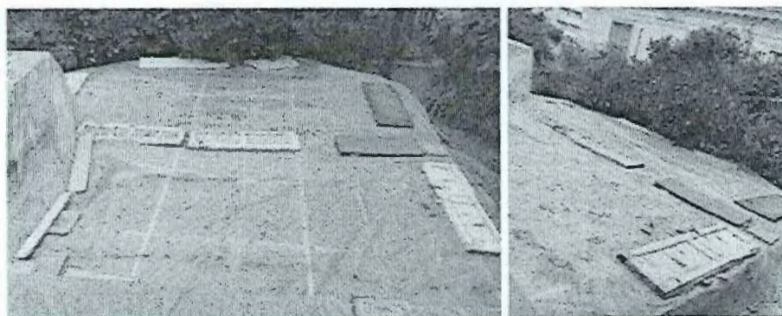


Se han habilitado espacios que tampoco generan accesibilidad, estos son pasillos porque la casa no tiene por donde crecer más.

BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro

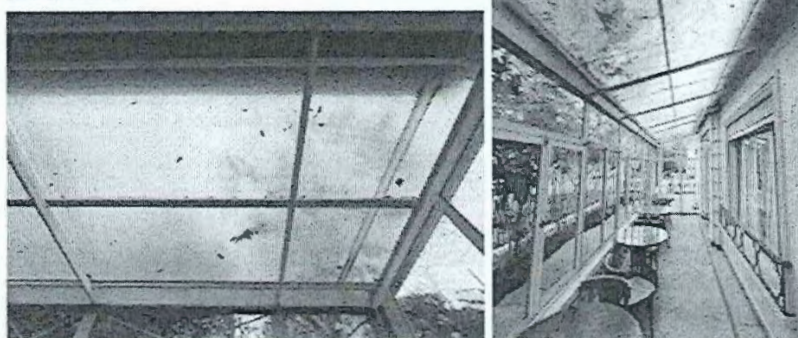
Soluciones provisionales y reparaciones recurrentes que no resuelven el deterioro de fondo.



BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro

Ampliaciones precarias, con deficientes condiciones de habitabilidad y desempeño térmico.



BLOQUE 1 - LA NECESIDAD

Círculo de Encuentro

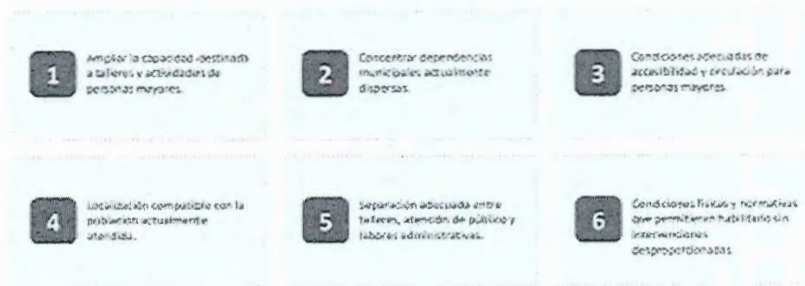
El problema ya no es de mantención: es de infraestructura

El deterioro acumulado, las filtraciones, las sucesivas adaptaciones y las deficientes condiciones de habitabilidad evidencian que **seguir realizando reparaciones puntuales no permite resolver adecuadamente las necesidades del Círculo de Encuentro.**

MODULO 2 - LA BÚSQUEDA

Qué se buscó: requisitos definidos antes de mirar inmuebles

Las unidades vectoriales fijaron los requerimientos funcionales antes del proceso de búsqueda, no después de elegir el inmueble.



Definidos por el Departamento de Vivienda y Proyectos en la Comunidad, bajo la Dirección de Desarrollo Comunitario.

MODULO 2 - LA BÚSQUEDA

Requerimiento municipal

Necesidad de ampliación de capacidad y mejora de infraestructura para personas mayores



La necesidad municipal es consolidar la red actual y ampliar su capacidad de atención en mejores condiciones de infraestructura.

Ahi dice que el objetivo son diez talleres, pero son diez salas de talleres. La idea es consolidar todo en un solo inmueble.

BIQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Base actual de inmuebles

Red actual a consolidar y requerimiento adicional de capacidad

Inmueble	Condición	Sup. total (m²)	Sup. útil (m²)	Capacidad	Costo mensual	Resumen
Rosa O'Higgins N°17	Arrendado	341	600	3 salos	\$7.149.800	4 inmuebles actuales
Marín de Zamora	Arrendado	144	144	3 salos	\$4.300.000	10m² superficie total
Camino El Alba N°9007	Arrendado	140	140	—	\$3.064.200	10m² superficie útil
Camino El Alba N°9051	Municipal	180	180	—	\$4.594.843*	10 salones actuales
3 salas múltiples adicionales	Requerimiento	67	57	+3 salas	Por definir	
Total / base actual		1.305	1.064	7 salones + 3 salas	\$18.082.843 + adicional	

* Camino El Alba N°9051: Las municipalidades no cuentan con salones adicionales importantes, ya que los espacios actual pueden haberse trasladado.

La solución definitiva debe absorber la operación actual y, adicionalmente, incorporar 3 salas múltiples para alcanzar la capacidad requerida.

BIQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Cómo se buscó: proceso intermediado y registrado

La búsqueda se realizó con intermediación profesional del mercado inmobiliario y quedó registrado bajo la Ley N°20.720 sobre lobby.

27 May 2025 Audiencia MU135AW183720 Presentación de los requerimientos de inmuebles del municipio Interventores: Colares Pineda S.A.	16 Dic 2025 Audiencia MU135AW203022 Presentación de alternativas de inmuebles Dirigido por: Colares Pineda S.A.	17 Mar 2026 Audiencia MU135AW2117555 Presentación y evaluación de alternativas Dirigido por: Colares Pineda S.A.
Los identificadores de audiencia son públicos y verificables en la plataforma de lobby. Inmuebles originalmente a contratar.		
La comisión de corretaje es de cargo exclusivo del vendedor. La comisión se establece desde el inicio y consta en cada carta de oferta.		

BIQUE 2 - LA BÚSQUEDA

Alternativas evaluadas

Ninguna otra alternativa permitió resolver el requerimiento de manera conjunta.

Alternativa	Terreno	Capacidad	Esac.	Valor	U/m² terreno	U/m² inmueble	Resultado
Cooperativa Sudajir N°127	951 m²	542 m²	23	UF 45.000	114,4	27,4	Descartada
Cooperativa N°5009 (ex U. Alcañal)	1.203 m²	909 m²	37	UF 180.000	226,4	103,9	Descartada
La Grana N°28	2.258 m²	1.432 m²	49	UF 190.000	132,7	79,2	Seleccionada

Sudajir N°127 Los 104 m² cuadrados son inferiores a los 500 m² que hoy ocupa Rosa O'Higgins. No iguala la capacidad actual. Configuración vertical inadecuada para cubrir de generar mayores.	Apoquedo N°5009 Aunque su superficie total era menor, después de 542 m² menos de superficie construida y 1.298 m² menos de terreno, se genera por m² de terreno menor al de la Grana N°28.
Previsión: ambos edificios se sitúan en la Universidad Mayor. La evaluación aquí es Agrupamiento N°5009. No debe confundirse con Agrupamiento N°1445, de la Corporación Escuela Técnica Viterbo Montalvo, que es el inmueble arrendado para la Dirección de Tránsito y que este Consejo aprobó en noviembre de 2025. Son edificios distintos.	

El inmueble



Superficie total de terreno: 2.398 m² (1.000 m² y 1.398 m²)

2.398 m² Superficie total de terreno, en tres roles adyacentes

1.432 m² Superficie construida en dos edificaciones independientes

4,9 Estacionamientos incluidos en el precio

2,0 Coeficiente de constructibilidad - zona UVD, edificación 6-Aa2

Construcciones con recepción final conforme, climatización nueva, redes internas nuevas y mobiliario de oficina incluido en el precio.

Richard Kouyoumdjian: una pregunta Najel, con lo que llevamos para allá ¿qué porcentaje estaríamos usando del edificio?

Najel Klein: el 100%.

Richard Kouyoumdjian: si tenemos 2.400 metros cuadrados de terreno ¿nosotros podríamos meterle un tercer edificio adentro?

María Garcés: no necesariamente pero se puede crecer. Se puede duplicar la superficie construida actualmente. Habría que hacer el estudio de cabida, pero en estricto rigor se puede crecer en metros cuadrados útiles.

Richard Kouyoumdjian: ¿cuándo van a llevar esto a Concejo?

Najel Klein: va hoy día a Concejo. La constructibilidad de esto permite hasta el doble, lo que pasa es que estos son tres lotes.

Richard Kouyoumdjian: yo no tengo problema en que lo lleven hoy día. Y en el otro tema, lo que pasa es que tu tienes un beneficio de constructibilidad al unir estos tres terrenos porque así le puedes meter el doble de construcción.

Francesca Gorrini: estos no se llaman lotes, se llaman roles y cuando tu juntas más de un rol aumentas el índice de constructibilidad al que tendrías con un solo rol en la misma superficie.

Richard Kouyoumdjian: les pido que lo revisemos pero todo indica que podríamos.

Najel Klein: ese es el valor residual que da conservadoramente por esa capacidad de aumento de la constructibilidad.

Richard Kouyoumdjian: ¿estacionamientos subterráneos puedes hacer acá?

Najel Klein: sí.

Francisca Gorrini: ¿segura? Porque ahí entiendo que hay una estación que nunca se hizo de La Gloria. El metro sí la hizo pero no se usó.

María Garcés: en ese lugar no, es es más cerca de Apoquindo. Está rodeado de estacionamientos subterráneos.

Najel Klein:

BLDQUE 2 - LA ROSQUEDA

Emplazamiento del predio



Conjunto de 2.398 m² de terreno con frente a dos calles, acceso propio y estacionamientos, en tres roles adyacentes.

BLDQUE 2 - LA ROSQUEDA

Exterior y entorno

Fachadas, emplazamiento y accesos del conjunto.



Fachada principal del edificio, acceso por La Gloria



Edificio secundario y patio de estacionamientos



Áreas exteriores arboladas al interior del predio

Dos edificaciones independientes sobre un predio de 2.398 m², con acceso directo desde La Gloria y frente continuo hacia La Castellana Norte.

BLOQUE 2 - LA EDIFICACIÓN

Interior del edificio principal

Plantas de oficina en tres niveles.



Hall de acceso y recepción



Sala de reuniones, primer piso



Sala de reuniones equipada, segundo piso

Plantas regulares y continuas, aptas para talleres y actividades grupales sin obras estructurales.

Aquí se ve el origen de nuestros usuarios.

BLOQUE 2 - LA EDIFICACIÓN

Ubicación y continuidad territorial

El inmueble está a 250 metros de las dependencias actuales: ningún usuario debe cambiar sus hábitos de desplazamiento.



Origen de los usuarios en el área de origen

250 m

A la actual Oficina de Ejecutivos

180 m

A la Oficina de Asesoría

650 m

A la Oficina de Asesoría

Se evita el desplazamiento de usuarios y se evita a los talleres.

BLOQUE 2 - LA EDIFICACIÓN

El terreno: estacionamiento, accesibilidad y crecimiento

En un repertorio de atención al público, el terreno no es suficiente: se requiere en capacidad de estacionamiento, de acceso y de crecimiento. Es lo que se compara por m² construido no construido.

49

estacionamientos en la Gloria N°788, frente a 22 de Bolivia N°727

2.398 m²

de terreno más que el doble a áreas alternativas excluidas

4.796 m²

de potencial edificable normativo, contra 1.452 m² construidos hoy

Para personas mayores, el estacionamiento y la zona de detención y descenso no son una comodidad: son condición de acceso al servicio.

Métrica de precio	La Gloria N°788
U\$ por m ² construido	132,7
U\$ por m ² de terreno	75,2
U\$ por m ² de potencial edificable	33,5

Lo que se compra es, esencialmente, suelo

Los precios que se pagan por el espacio de terreno son los que se pagan por el espacio de terreno. El suelo representa entre el 30% y el 38% del valor total del inmueble, y las construcciones un valor de 25 U\$ por m².

BLOQUE 3 - QUE RESOLVE

Destino de cada edificación

Las dos edificaciones independientes permiten separar con claridad la atención de personas mayores de las funciones administrativas.

Edificación con frente a La Gloria

- Talleres y actividades para personas mayores
- Oficina del Departamento de Personas Mayores
- 24 funcionarios: 8 de Ruta O'Higgins y 20 de Camino El Alba N°9001

Edificación con frente a La Castellana Norte

- Departamento de Desarrollo Local
- 28 funcionarios provenientes de Camino El Alba N°9007
- Una administración diferenciada del área de talleres

32

Funcionarios hoy dispersos en cuatro dependencias, reunidos en un solo emplazamiento bajo coordinación de la DICCUM.

La disposición en edificaciones separadas y de baja altura facilita la accesibilidad y la circulación de los usuarios mayores.

BLOQUE 4 - QUE RESOLVE

Ampliación de capacidad

La capacidad de talleres crece de 7 a 10 salas sin aumentar necesariamente la disposición de monitores.

HOT

7

Salas de taller en dos inmuebles ajenos



CON LA ADQUISICIÓN

10

Salas de taller en un solo inmueble municipal

+42,9%

Se aumentó un 42,9% la capacidad de talleres y actividades

Dos indicadores distintos: las salas de taller crecen 42,9% (de 7 a 10) y la oferta de talleres aumenta 107

No supone necesariamente mayor dotación de monitores a profesores, sino un uso más eficiente de la capacidad instalada, al reunir equipos y actividades hoy fragmentados. Se elimina además el arriendo estacional de Martín de Zúrrero.

BLOQUE 4 - EL PRECIO

Las tres tasaciones

Los tres informes se presentan íntegramente, incluido el de menor valor, y los tres fueron objeto de observaciones técnicas municipales.

OPTIMIZA Asesores Ltda.

Informe de mercado

UF 198.126

Terreno: 70,00 m²/m²

Señal observaciones formuladas por subcontratada con respaldo documental

Valuaciones de Chile SpA

Informe de mercado

UF 196.742

Terreno: 18,00 m²/m²

Señal observaciones. La principal se resolvió con la aceptación por la DCCM de la oferta que origina el Lote 5-A.

TINSA Chile S.A.

Informe de costo

UF 126.129

Terreno: 12,00 m²/m²

Cinco observaciones formuladas, todas respondidas dentro de plazo.

Los tres informes fueron revisados por esta Secretaría, que formuló observaciones técnicas mediante acta de 25 de junio de 2020, respondidas por los peritos y subcontratada en lo pertinente.

Informe de tasación y el informe de observaciones, se encuentran en la página 10 del presente documento.

Richard Kouyoumdjian: ¿tu tienes certeza de que te van a aceptar la oferta por UF 190.000?

Najel Klein: si.

BLOQUE 4 - EL PRECIO

Por qué las tres tasaciones arrojan valores distintos

Los peritos midieron el valor de mercado y convergen con una diferencia inferior al 2%. El tercero midió otro ángulo al costo de reponer las construcciones.

Enfoque de mercado Comparación transacciones y ofertas de predios similares del sector. Considera ubicación, tamaño, estado de mantenimiento, tipos de transporte, plusvalía y características del entorno. Es el técnicamente sólido para una compraventa en el mercado.	Enfoque de costo Determina el valor a partir del costo de reposición de las construcciones, deducida su depreciación, más el terreno. Procede de la liquidación, el error es a la parquía. Sustentado el valor de un inmueble en un sector residencial y de alta demanda.	
Justo valor comercial El Decreto N° 73.123, de 2013, exige disminuir el justo valor comercial, que es el valor que el mercado asigna al bien, a no el costo de reponer las construcciones.	Autonomía del perito La tesis del asunto y la SCONOTSI requieren que la elección de metodología corresponde al criterio profesional del perito. El monto no lo predetermina.	Convergencia entre peritos Los tres informes de mercado difieren en menos del 2%, lo que constituye una validación cruzada entre peritos independientes que trabajan en un contexto entre sí. El error propuesto está por debajo de 2%.

BLOQUE 5 - EL PROCEDIMIENTO

Marco legal aplicable a la adquisición

La regla general es la propuesta pública. El trato directo es una excepción que debe justificarse y quedar fundado en el acta de adquisición.

1 Admisión y régimen aplicable - La municipalidad puede adquirir inmuebles, sin acuerdo del Concejo (arts. 5 P y 655, Ley N° 17.846). - El dominio de los bienes raíces se adquiere por el derecho posesión, compraventa o Ley 17.846.	2 Regla general y excepción fundada - La propuesta pública es la regla, el trato directo prevalece si la naturaleza de la negociación lo requiere (art. 3, Ley N° 17.846). - Por ser imprescindible, en el momento de la adquisición y no por la fundación.	3 Control y extender aplicación - El acuerdo del Concejo es control que debe ser sometido a votación (art. 65). - La Contraloría exige que se mantenga un control para el caso de un error.
---	--	--

El acuerdo que hoy se somete al Concejo es el control que la ley establece para esta adquisición.

BLOQUE 5 - EL PROCEDIMIENTO

Por qué la naturaleza de la negociación justifica el trato directo

No es una preferencia por un inmueble, el requerimiento se define antes de la búsqueda y el destino de alternativas está documentado.

1 Primera el requerimiento - La necesidad se definió antes del inicio de la búsqueda, en el momento de la concepción y se mantuvo a lo largo de la misma. - Se tiene en cuenta la necesidad de la municipalidad de acuerdo a la ley, en el momento de la adquisición y no por la fundación.	2 Búsqueda, comparación y descarte - Se busca el 17.123 que no fue por la ley de la municipalidad. - La ley 17.846 exige que se mantenga un control para el caso de un error. - La Contraloría exige que se mantenga un control para el caso de un error.	3 Singularidad funcional y requerimiento del precio - La singularidad es funcional, no por la ley de la municipalidad. - La Contraloría exige que se mantenga un control para el caso de un error. - El precio máximo es de 17.123 y 17.123 y 17.123.
--	---	---

La excepción se funda en circunstancias concretas y verificables, conforme al estándar exigido por la Contraloría.

Donde α depende, en primer momento, de β y de la estructura de la matriz $\mathbf{A}$ y de la estructura de la matriz $\mathbf{B}$.

- 10 Certificados de idoneidad para los trenes.
- 11 Certificados de aptitud y procedimientos, emitidos en 2014, por las empresas, gobiernos, instituciones, empujados, etc.
- 12 Certificados de Informaciones Técnicas de los trenes.
- 13 Resoluciones técnicas de las modificaciones.
- 14 Plan de trabajo S-2014 de 2014, que incluye el S-2014.
- 15 Certificados de la
- 16 Estudios de los trenes, en curso, con el fin de la construcción.

[illegible]

Adopta a los niños de 07 años a 10 años de edad, los hijos de la familia de la madre, por el fin de la vida, para que se les pueda dar una buena educación y una buena vida.

Evaluación financiera

20 años

Comparación entre continuidad del esquema actual de arriendos y alternativa de compra patrimonial

5,5%

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

40.886

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

AMERICAN POLYMER SOCIETY

La evaluación compara dos formas de resolver la misma necesidad municipal



Supuestos principales incorporados en el modelo

Estos supuestos se hicieron con CapEx y OpEx. El período de evaluación lo hicimos a 20 años.

Richard Kouyoumdjian: ¿qué fórmula utilizaron para calcular el valor residual?

Najel Klein: es con el 0,5, super conservador y se hizo solo sobre la plusvalía del terreno, no sobre la construcción.

Richard Kouyoumdjian: lo que pasa es que yo acá agarro el flujo y digo: voy a hacer el flujo de los arriendos, ingreso menos gasto, haces un cálculo del valor actual neto y te da negativo porque son puros gastos. Y después uno agarra y dice en la misma propiedad, el año cero del gasto de inversión, los flujos; y el año 20 ó 30 ó cuando quieran, le ponen el valor residual calculado a ese año. Igual es menor al que partimos. Y por eso uno al final del día dice bueno, ya que me voy a quedar con la propiedad, tengo un valor que incluso está subponderado.

Najel Klein: esta subponderado porque el valor comercial esta mayor.

Resumen ejecutivo de resultados: Situación actual

[illegible]

Resumen ejecutivo de resultados: Compra Inmueble

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Resumen ejecutivo de resultados

YTD increase/decrease	YTD change in GAAP	Performance ADV	Market impact (TD)	Value added
-\$2,562 MM	-\$1,317 MM	\$1,245 MM	+\$240 MM	\$15,166 MM
continued growth	stronger than the rest of market	strongly above	highly positive	strongly positive

Candelería México	Dato que la sustenta
En la capital de México, la moneda mexicana se...	1,600 mil millones de pesos
La inversión anual en infraestructura de transporte en México es de 1.5 mil millones de dólares en 2017	1.5 mil millones de dólares en 2017
La Comisión Nacional de Energía y Petróleo...	5.5 mil millones de dólares
Más de 10 millones de personas viven en la zona...	10 millones de personas
Más de 10 millones de personas viven en la zona...	10 millones de personas

Richard Kouyoumdjian: por eso, el terreno te cuesta como 7.700 y el resto es habilitación.

Najel Klein:

INFORMACIÓN

Escenario actual: operación distribuida en inmuebles arrendados

Componente actual	Operación distribuida	Ingresos 2027	Gastos 2027
7 salas	1.598	+\$138 MM	-\$283 MM
Cantidad de salas en el centro	Cantidad de salas	por sala	Cantidad de servicios

Inmueble / sala considerada	Tipos de carga en el inmueble	Saldo anual 2027
Alba O'Higgins N°17	Arrendo	-\$12 MM
Martín de Zúñiga	Arrendo	-\$34 MM
2 salas múltiples adicionales	Arrendo	-\$50 MM
Camino El Alba N°5007	Arrendo	-\$78 MM
Camino El Alba N°5051	Arrendo	-\$40 MM
Servicios 255 cm. 3 viviendas	Electricidad y agua fría	-\$25 MM

FLUJO OPERACIONAL

Escenario actual: flujo operacional anual 2027

Componente	Saldo 2027	Detalle
Ingresos por salones	+\$137,7 MM	7 salas / 1.598 vecinos al mes
Servicios básicos	+\$25,3 MM	Electricidad, agua y gas
Arrendos	-\$258,1 MM	5 locales de arrendo
Costos variables	-\$281,3 MM	Carga operacional total
Flujo operacional neto	-\$145,6 MM	Aporte municipal neto anual



El ingreso por salones no compensa los arrendos y servicios asociados al conjunto residencial.

Detalles de operación

Escenario actual: los arriendos concentran la carga operacional

Consumo eléctricos - 3 inmuebles	\$12 MM	Arrendos 2027
Agua potable - 3 inmuebles	\$11 MM	-\$258 MM
Consumo gas	\$2 MM	+\$125 de los costos
Arrendo sala O'Higgins N°17	\$68 MM	Servicios 2027
Arrendo Martín de Zúñiga	\$34 MM	-\$25 MM
Arrendo 2 salas múltiples adicionales	\$50 MM	Costos básicos
Arrendo Camino El Alba N°5007	\$78 MM	-\$283 MM
Arrendo Camino El Alba N°5051	\$40 MM	servicios 2027

CONCRETO Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Continuar el escenario actual también requiere inversión

Inversión requerida	Monto
Rehabilitación de edificios, mantenimiento y adecuación de infraestructura	+ \$253.3 MM
Adquisición y rehabilitación de inmuebles para el Centro de la Gloria	+ \$181.3 MM
Total inversiones requeridas actuales	+ \$434.6 MM



ALTERNATIVAS DE CONSTRUCCIÓN

Escenario propuesto: adquirir y habilitar La Gloria N°88

Capacidad propuesta

10 salas

del área 1 (salas 1-10)

Usuarios considerados

2.283

usuarios por día

Crecimiento capacidad

42,9%

respecto al escenario actual

Ingresos 2027

+ \$197 MM

por usuarios



DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN

La inversión inicial se concentra en la adquisición del inmueble

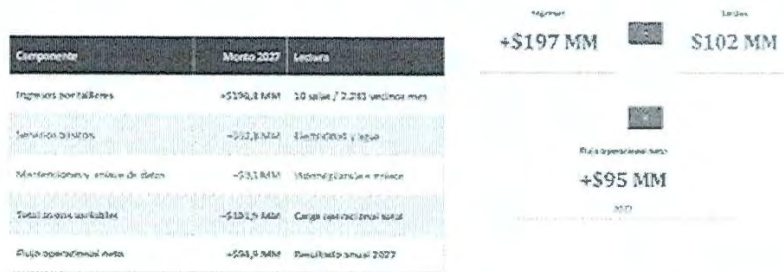
Componente de inversión	Monto
Compra inmueble La Gloria	+ \$1.766 MM
Rehabilitación	+ \$211.4 MM
Mantenimiento y control de calidad	+ \$19.4 MM
Infraestructura civil y servicios públicos	+ \$21.1 MM
Total inversión inicial	+ \$2.017 MM
Rehabilitación y adecuación de inmueble	+ \$211.4 MM
Total inversión inicial	+ \$2.017 MM



La inversión inicial se concentra en la adquisición del inmueble, por lo que se requiere un financiamiento adicional para la adquisición del inmueble.

OPINIÓN PRELIMINAR

Con la compra, el flujo operacional 2027 pasa a ser positivo



COMPARACIÓN OPERACIONAL

El cambio operacional anual es de aproximadamente +\$240 MM en 2027



En el modelo, la compra mejora simultáneamente ingresos y costos operacionales respecto del escenario de continuidad.

VALOR PATRIMONIAL Y PLUSVALÍA

La compra incorpora un activo patrimonial al término del período



Edificio La Gloria

A partir de la evaluación económica realizada para un horizonte de 20 años y aplicando una tasa de descuento social del 5.5%, se concluye que la alternativa de adquisición y habilitación de un inmueble destinado a concentrar las prestaciones municipales dirigidas a las personas mayores presenta una mayor conveniencia económica para la Municipalidad de Las Condes respecto de la alternativa de mantener y ampliar el actual esquema de funcionamiento basado en inmuebles arrendados.

En términos de Valor Actual Neto (VAN), la alternativa de mantener y ampliar el esquema actual de arriendos alcanza aproximadamente **-\$2.562 millones**, mientras que la alternativa de adquisición y habilitación del inmueble alcanza aproximadamente **-\$1.317 millones**.

Lo anterior representa una diferencia aproximada de **\$1.245 millones en valor presente a favor de la alternativa de adquisición**, equivalente a una mejora cercana al 48,6% respecto del costo neto en valor presente del escenario actual.

Esta evaluación adquiere especial relevancia considerando que la adquisición no constituye únicamente un desembolso asociado a la prestación de los servicios, sino que implica la incorporación de un activo al patrimonio municipal, cuyo valor residual ha sido considerado dentro del horizonte de evaluación.

Adicionalmente, la adquisición permitiría avanzar hacia la consolidación física de prestaciones actualmente distribuidas en distintas localizaciones, generando condiciones para una gestión más integrada de los servicios municipales destinados a las personas mayores y disminuyendo la exposición de la Municipalidad a futuros incrementos en cánones de arrendamiento y a la necesidad de mantener contratos con terceros para asegurar la continuidad de estas prestaciones.

En consecuencia, y considerando exclusivamente los antecedentes y supuestos incorporados en la presente evaluación, la **alternativa de adquisición y habilitación del inmueble presenta el mejor resultado económico en el horizonte analizado**, junto con generar un activo patrimonial para la Municipalidad al término del periodo de evaluación.

SE SOLICITA EL SIGUIENTE ACUERDO AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Aprobarse la adquisición por parte de la Municipalidad de Las Condes, mediante trato directo y en conformidad con el artículo 85 letra f) de la Ley N°18.095, del inmueble ubicado en calle La Gloria N°68 y calle La Castellana Norte N°131 y N°145, comuna de Las Condes, roles de avalúo N°607-21, N°607-05 y N°607-04, de propiedad de don Andrés Alfredo Castuscolo Briones, RUT N°6.018.267-1, en el precio único y total de UF 190.000 (ciento noventa mil unidades de fomento), con impuestos incluidos cuando corresponda, comprensivo de la totalidad de las construcciones, estacionamientos, instalaciones y derechos, así como del mobiliario, sin que la Municipalidad deba efectuar pago adicional alguno a terceros con ocasión de esta operación.

Facultase a la señora Alcaldesa para suscribir el contrato de compraventa y todos los instrumentos públicos y privados necesarios para su perfeccionamiento e inscripción sin necesidad de aprobación por parte del Concejo Municipal. La celebración del contrato queda condicionada a la aprobación del estudio de títulos definitivo.

Guillermo Ureta: yo la verdad es que quiero expresar algo que tiene que ver con la responsabilidad. Yo frente a lo que es mi responsabilidad como concejal, tengo que verificar o ver que las cosas por las cuales voy a votar y un proyecto tan relevante como este, uno tenga la información en el tiempo debido y en la forma para poderla analizar y ver. Yo no puedo aprobar este proyecto de esta naturaleza cuando son materias en las cuales tengo que recurrir a apoyo para poder dominarlas en su profundidad. Por lo tanto, yo no estoy diciendo si el proyecto es bueno o malo, estoy diciendo que yo no puedo aprobar a favor porque creo que aquí hay un elemento que es para mí, grave. La gravedad es que estos proyectos en cualquier empresa, yo participo en dos directorios, ningún proyecto de 8.4 millones de dólares, te aseguro que nos demoramos tres meses en haberlo analizado, aprobado, habiendo conciliado que todos los que participamos de la decisión lo podamos digerir y decir que estamos de acuerdo.

Yo con reuniones en que no se nos mandan las presentaciones, que se hacen en media hora, yo no puedo concluir que un proyecto deba ser o no deba ser. Lo que les pido en adelante, es que por favor, yo no sé si es desconfianza o qué es lo que hay aquí porque estas cosas no se hablan ni se sociabilizan de la forma adecuada, para que uno pueda darle tiempo para verla, preguntar y hacer las consultas de las cosas que uno no domine, y se hacen de esta manera.

Salir a aprobar un proyecto porque es mejor comprar algo, terrenos, yo la verdad es que así no. Un proyecto de ocho millones de dólares, yo la verdad es que no voy a aprobar esto cuando no he tenido el tiempo ni la información disponible para poder analizarla debidamente.

Najel Klein: yo estoy totalmente de acuerdo concejal y, no es que nosotros no hayamos querido ni que haya desconfianza ni mucho menos, lo que pasa es que cuando se presentó esto, nos pidieron mostrar la evaluación. Nosotros le pedimos a alguien que presenta proyectos en Desarrollo Social que nos hiciera esta evaluación y que metiera todo lo que trajimos la vez pasada a la juguera y nos diera esto.

Habíamos pedido comisión con más tiempo pero no había quorum. Lo vimos anoche y le pedimos las disculpas del caso. Se lo presentamos al concejal Kouyoumdjian, entendiendo que habíamos completado lo que se nos había pedido en el ejercicio anterior y presentarlo antes del concejo. No se cambió ningún número de la vez pasada, sino que se hizo este VAN.

Guillermo Ureta: Najel yo puedo entender todas las explicaciones pero si yo no tengo el tiempo debido para analizar algo y hacer la revisión que yo quiero que me permite opinar responsablemente, no voy a aprobar algo así.

Luis Hadad: ¿cuál es la necesidad de llevarlo hoy? Yo siempre estoy a favor de cuando hacemos compras así, pero la toma de decisión de algo así de UF 190.000, siento un poco irresponsable tomar la decisión en 45 minutos, no porque el proyecto esté malo sino porque tengo que entender los números que me están dando. Si Richard los vio, perfecto. Pero yo soy otro concejal que tiene que analizarlo ya que no estoy aprobando 40 millones de pesos. Insisto, no es que me parezca malo el proyecto, es porque me parece irresponsable aprobar un proyecto de 8,5 millones de dólares 30 minutos antes del concejo municipal. Por qué no esperamos una semana más para digerir un poco la situación de este monto. Salvo que me digas que hay una urgencia y me la expliques bien. Porque a mí me genera incomodidad salir a aprobar un número tan grande en 30 minutos.

Richard Kouyoumdjian: la Administración es libre de llevar el proyecto cuando quiera, pero el otro día se generó una situación en que yo efectivamente no estaba dispuesto a aprobar el proyecto hasta que no tuviese un sustento de números más fundamentado. Me lo mandaron anoche, lo revisé vi al ver la lógica matemática que había detrás, yo dije que estoy dispuesto a firmar esto con esos fundamentos financieros, porque antes no quedaba claro cuanto ganábamos o perdíamos con este proyecto. Si la Administración lo quiere llevar ahora o si lo quieren llevar la otra semana porque hay concejales que quieren más tiempo para llevarlo, bien también y es atribución de cada uno de los que están electos acá. Por mí, en este minuto con lo que yo vi, está en condiciones de ser llevado al concejo y de ser aprobado.

Lo que sería bueno para adelante, es que yo entiendo la necesidad de cada uno de revisar lo que se está aprobando, pero en este caso en particular no sé qué es lo que va cambiar entre una semana y otra. Lo que sí sé, es que hay un punto de fondo que es lo que dice el concejal Ureta que es que ojalá proyectos como este sean sociabilizados durante un mes o más para conocerlo bien y llegar todos a conocerlo, pero de eso yo no me puedo hacer dueño porque son temas de la Administración. Nosotros lo vimos la semana pasada, paramos la cosa y pedimos una segunda revisión, porque ya la revisión es otra y sería. Si no quiero comprar este inmueble o si tengo algún reparo con el proyecto, pero en este caso el proyecto no va a

cambiar y seguirá así como está, es lo que tenemos al frente: esos son sus ingresos, gastos, ahorros y es lo que vale. Yo me dedico a los temas financieros y veo cuando la cosa tiene cara y no tiene cara, ahora esta bien fundamentado y cada uno es libre de votar como quiera y ver si quieren que vaya a concejo ahora.

En lo que a mi respecta, no es que llegué buena onda hoy día ni que dormí bien anoche, evidentemente dormí mejor cuando me llegó el excel y vi que cuadraba.

Guillermo Ureta: yo eso lo respeto y tu puede que lo mires media hora y lo tengas listo, pero puede que yo me demore una semana. Además no tuve acceso a la información, por lo que considero oportuno un tiempo para analizarlo.

Richard Kouyoumdjian: pasaron por mí y de ahí pasaban al resto, lo que yo no sabía es que pasaría tan rápido a concejo.

Alicia De la Cruz: con respecto a si cambia o no cambia de una semana a otra, yo vi y acompañé a la María en esto, en la legalidad, el negocio etc. Y si, hay un riesgo de perderlo.

Luis Hadad: hay un ejemplo que nos pasaba a todos los que estudiábamos Ingeniería Comercial, presentábamos un proyecto, proyectábamos a 20 años, no dudo en su equipo, pero si dudo en que se me pase un uno y que eso pase a 11 millones, que es variación de una VAN que es lo que me descuadra todo y nadie lo vio. Por lo que me gustaría a mí mirarlo, revisarlo y analizarlo. No estoy en contra el proyecto, estoy en contra del tiempo en que lo presentan y de no haber alcanzado a verlo y analizarlo. Gastar plata de todos los vecinos en algo que sólo ha podido analizar el concejal Kouyoumdjian, no me parece.

Richard Kouyoumdjian: les recuerdo que la semana pasada yo estaba enojado con la manera en que se presentó esto, la Pamela me llamó la atención. Pero el punto es que yo pedí una segunda revisión, la comisión por otras circunstancias no fue posible hacera antes, recién los números llegaron anoche y estaban bien. Estoy de acuerdo contigo en que puedes revisar el excel, etc. Yo lo único que digo es que así como está a mí me pareció bien. Cada uno de ustedes puede hacer el mismo ejercicio y ver qué le parece.

Luis Hadad: es lo que corresponde, porque nosotros somos responsables de los fondos de todos los vecinos y si solo uno tuvo la oportunidad de verlo en detalle creo que es injusto. Si no lo piensan así, por favor díganmelo.

Nayati Mahmoud: creo que los números no los tuvimos, pero creo que es injusto decir que no conocíamos el proyecto, porque esto lo hemos conversado varias veces y varios meses en desyunos, en comisiones, esto ha estado en la palestra.

Guillermo Ureta: yo no tengo la misma opinión que usted concejal.

Richard Kouyoumdjian: hagámoslo democráticamente, acá hay 7 de 9 concejales que quieren llevarlo al concejo de hoy.

Francesca Gorrini: hoy tenemos que mostrar todo en detalle denuevo en concejo porque los vecinos lo van a querer ver, aunque sea largo.

Najel Klein: hoy les mostraré la emergencia también así que les hablaré hartito.

Francesca Gorrini: hable todo lo que quiera hoy día Administradora porque son 7.700 millones de pesos.

Richard Kouyoumdian: son más de 8.000 porque ese monto que tu dices es por la compra pero tienen que meterle plata para habilitarla.

Francesca Gorrini: ¿no me dijeron que estaba impecable?

Paulina Dittborn: está impecable pero tienes que adaptarla para lo que tu quieres.

Luis Hadad: quiero hacer ver el error que tuvimos como concejo cuando salimos a arrendar el inmueble donde hoy en día se encuentra la Dirección de Tránsito y Transporte Público. Yo creo que internamente hubo muchos errores, eramos 7 concejales y sin la alcaldesa, se nos pidió que lo saliéramos a aprobar y yo no quería, pero por respeto a la gente de Tránsito que estaba desesperada por cambiarse, cedí. Pasaron casi seis meses para que lo habilitaran y nos cambiáramos. Salimos a arrendar un inmueble que quizás podríamos haber comprado. No quiero que se repita la situación de que apurados salimos siete concejales a aprobar un proyecto que no estaba pulido completamente. Y ahora estamos levantando un proyecto de mucho más dinero, para salir a comprar muy apurados. Yo no sé cuál es el problema de esperar una semana o por qué lo levantaron tan rápido. Si ustedes me dicen que están negociando y nos esperan hasta mañana el precio, me lo cuentan y así yo entendería el apuro.

Najel Klein: el riesgo de una venta siempre está. No es de último minuto porque como mostramos ahí, la negociación lleva un rato como lo mostramos en la presentación. La tasación más alta fue de UF 198.000. La venta de este inmueble estaba a UF220.000 y nosotros llegamos al precio final de UF190.000. Cosa que nos parece muy buena para el municipio porque evidentemente no podemos llegar a UF220.000, pero sí, la ley nos permitía llegar a los 198.000. Que nos hayan aceptado la oferta nos pone en un apuro porque podríamos perder un inmueble que está en óptimas condiciones, al lado del lugar donde atendemos a nuestros adultos mayores y que se está cayendo a pedazos. Y poder contar con un lugar para el desarrollo como corresponde, al nivel de Las Condes, terminar con los arriendos y concentrar inmuebles, eso nos pone en apuro. Porque como dice la concejal Nayati, esto no apareció ayer sino que hicimos todo como corresponde, vimos los requerimientos, las tasaciones, los lugares y encontramos que este era el más adecuado por la cercanía. No sabemos si existe otro oferente.

Luis Hadad: esa era mi pregunta por la necesidad de llevarlo tan rápido.

Guillermo Ureta: ¿la oferta que ustedes hicieron tiene algún plazo para mantener el precio? No creo que esto sea en el aire.

Najel Klein: como estamos sujetos a la aprobación del concejo nosotros no firmamos una promesa de compra venta. Está sujeto a que el concejo apruebe.

Guillermo Ureta: si terreno estaba en 220 mil y la tasación en 198 mil, repito lo que dije la vez pasada que las cosas valen en lo que se compran o se venden. La cosa se va a vender por lo que alguien me oferte. Y la mejor oferta son los 190 mil y eso es lo que vale.

Richard Kouyoumdjian: donde fallamos nosotros y tendremos que discutirlo bien en el próximo ejercicio presupuestario que viene, es cuál es el plan nuestro como municipalidad de adquisición de inmuebles. Porque después, estoy de acuerdo con lo que dice Luis y Guillermo, el historial de esta municipalidad en compras e inversiones de proyectos de esta naturaleza da para todo. El concejal una vez que aprueba da un cheque en blanco porque ni siquiera hay que levantar crédito, tenemos la suficiente plata. Uno tiene que ser más claro porque también he escuchado ruido del traslado de Tránsito, no ha sido tan excelente al parecer. Mi punto es que sigo apoyando el proyecto pero necesitamos un "capital plan" como en las empresas grandes, estas son las propiedades que queremos cambiar, ponemos parámetros, vemos qué buscar, etc. Pero así, evitamos toda esta discusión y estamos todos con la misma información.

Ignacio Gil: es totalmente atendible lo que dice el concejal Ureta y Hadad, si yo fuera concejal, a mí me gustaría ver los números en detalle para quedarme tranquilo. Yo los vi porque hice la revisión con SECPLAN. Creo que podemos postergar la votación para que todos se queden tranquilos y si no están familiarizados con estas planillas, podemos juntarnos para ver y entender como llegamos a ese resultado. Me gustaría saber si ustedes tendrían la disposición para hacer un concejo extraordinario para no esperar tanto al siguiente concejo ordinario. Respecto a lo del plan de inmuebles, también me parece razonable pero creo que hay una diferencia con el sector privado, ya que acá debemos tener mucha transparencia respecto a la compra de inmuebles. Si presentáramos un plan, estamos dando demasiada información.

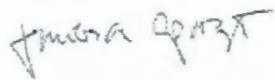
Richard Kouyoumdjian: se plantean las necesidades no las soluciones. Eso se ve en el ejercicio presupuestario porque acá hay mucha plata dando vuelta y a veces nos concentramos en cosas que son insignificantes y cosas como esta no tienen la importancia necesaria. Se debe plantear en octubre. Yo la otra semana no estoy disponible para concejos extraordinarios, por lo que o pasa hoy o la primera de septiembre. Yo no tengo susto porque no todos tienen UF190.000 disponibles.

Pamela Hödar: ya tengo bien claro el panorama pero hay un tema que me hace ruido como concejo en general. Cuando hay temas de esta envergadura no es bueno que haya disidentes entre los concejales. Estoy de acuerdo con Ignacio y yo esperaría a todos queden conformes con lo que se va a hacer, sino se produce un ruido innecesario para una compra de este nivel. El ideal es que el concejo este en pleno de acuerdo con una compra así. He pasado por varias cosas así y cuando hace ruido, queda cojeando y no sería bueno para el concejo de Las Condes.

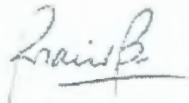
María Garcés: estoy de acuerdo con ustedes, lo del concejo extraordinario quizás Gabinete lo puede ver con ustedes pero desde SECPLAN les haremos llegar todos

los números y además un informe técnico y fundado respecto a todos los antecedentes que se han venido trabajando desde mayo, mes que empezamos a ver esta propiedad. Todo está en un informe avalado técnicamente para esta adquisición en particular. La Carta de Oferta que le hicimos al propietario venció el día de ayer, por lo que para nosotros ideal que haya un concejo extraordinario. La carta tenía un plazo de 10 días hábiles por lo que le vamos a pedir una prórroga.

Richard Kouyoumdjian: habiendo escuchado todo esto, se da por terminada la sesión. Gracias.



Javiera Opazo Fernández
Asesora Comisión Hacienda



Rosario Bezanilla Donoso
Asesoría Técnica de Concejales

Anexo letra b:

CITACIÓN

MARIA TERESA RUIZ GAJARDO
Digitally signed by MARIA TERESA RUIZ GAJARDO
Date: 2026.08.24 15:47:28 -04'00'

MARÍA TERESA RUÍZ GAJARDO, Secretaria Municipal de Las Condes, cita a Ud. a Comisión de Concejo Municipal N°496 a celebrarse el **27 de Agosto de 2026**, a 12:00 horas, en forma presencial en la Sala de Reuniones del piso 14, según la siguiente convocatoria de la Alcaldesa:

EXPOSITOR	TEMAS
ROCIO CRISOSTO DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES	A) Solicitud de factibilidad de patente de Casas Importadoras de Vinos o Licores, para el establecimiento ubicado en Los Militares N°5620, Oficina 905.
	B) Solicitud de factibilidad de patente de alcoholes de Minimercado de Bebidas Alcohólicas, para el establecimiento ubicado en Alonso de Cordova N°5870, Local 3.
	C) Solicitud de factibilidad de patente de alcoholes de Minimercado de Bebidas Alcohólicas, para el establecimiento ubicado en Av. Apoquindo N°5697, Local 127.
	D) Solicitud de factibilidad de patente de alcoholes de Bar, para el establecimiento ubicado en Isidora Goyenechea N°2920, Local 4.
	E) Solicitud de factibilidad de patente de alcoholes de Restaurante Diurno y Nocturno, para el establecimiento ubicado en Isidora Goyenechea N°2920, Local 4.
	F) Solicitud de factibilidad de patente de alcoholes de Restaurante Diurno y Nocturno, para el establecimiento ubicado en Los Militares N°4765, Torre 2, Local 102.