

LICITACIÓN PÚBLICA

ESTADIO LAS CONDES COMUNA DE LAS CONDES, SANTIAGO REGIÓN METROPOLITANA



BROCHURE TÉCNICO INFORMATIVO

ESTADIO LAS CONDES COMUNA DE LAS CONDES, SANTIAGO - REGIÓN METROPOLITANA

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL INMUEBLE

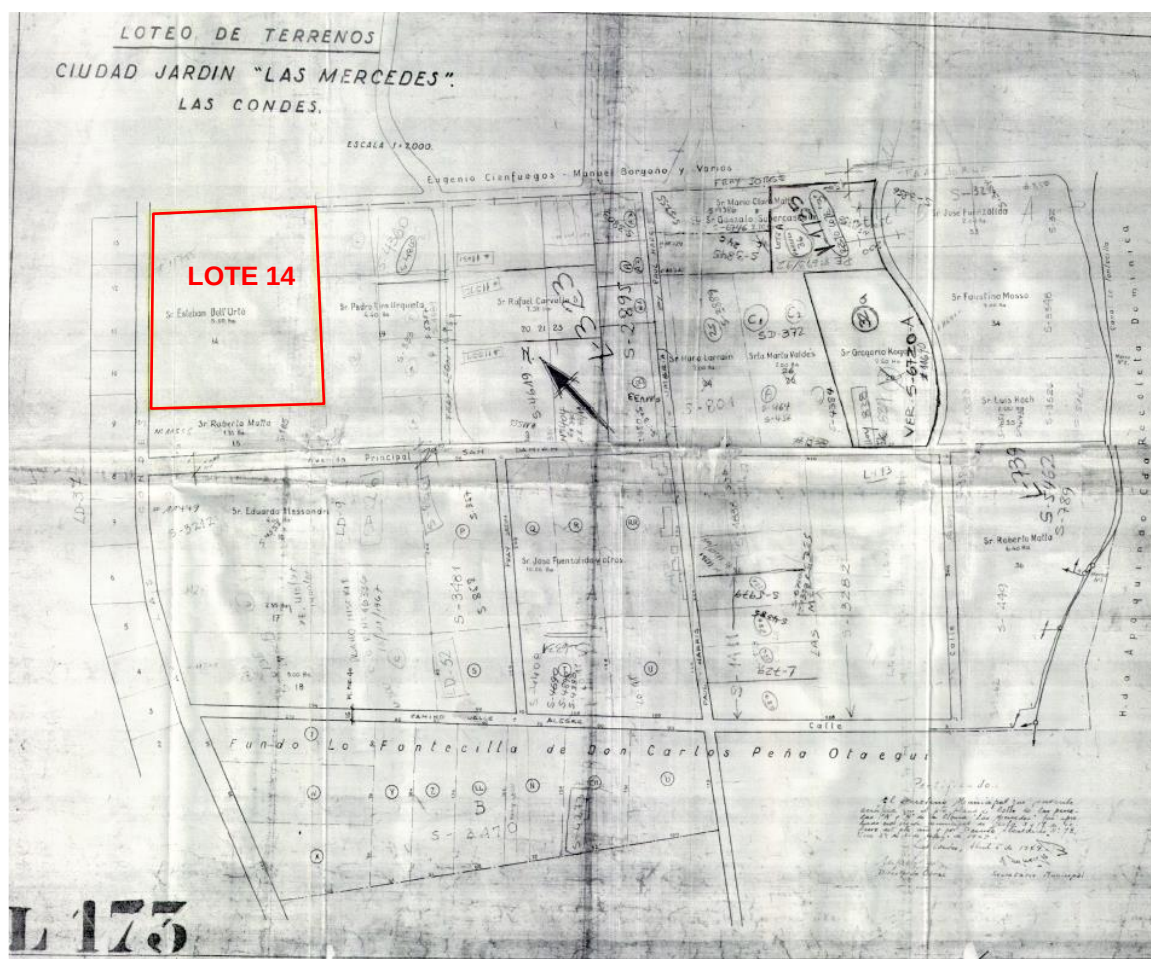
La Corporación de Fomento de la Producción es dueña de 3 inmuebles contiguos (lote 14, hijuela J y K) que forman un paño de terreno de una superficie total bruta de aproximadamente 100.682,13 m², ubicado en la comuna de Las Condes, específicamente en Avenida Las Condes N° 11.755 y N° 11.825, deslindado hacia el oriente con el colegio Dunalastair y hacia el poniente con un strip center y edificios residenciales.



La Corporación adquirió dichos inmuebles a través de 2 compras, una realizada a Don Orlando Dell'Orto Guaita y Otros, por escritura pública de fecha 6 de noviembre de 1969, y cuya singularización es la siguiente:

1. **Inmueble ubicado en Avenida Las Condes N° 11.755**, compuesto por el lote 14, Rol de Avalúo N° 2420-25, de una superficie bruta original aproximada de 50.137 m², de la comuna de Las Condes, inscrito a nombre de la Corporación de Fomento de la Producción a Fojas 22.555, N° 28.731, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1.969.

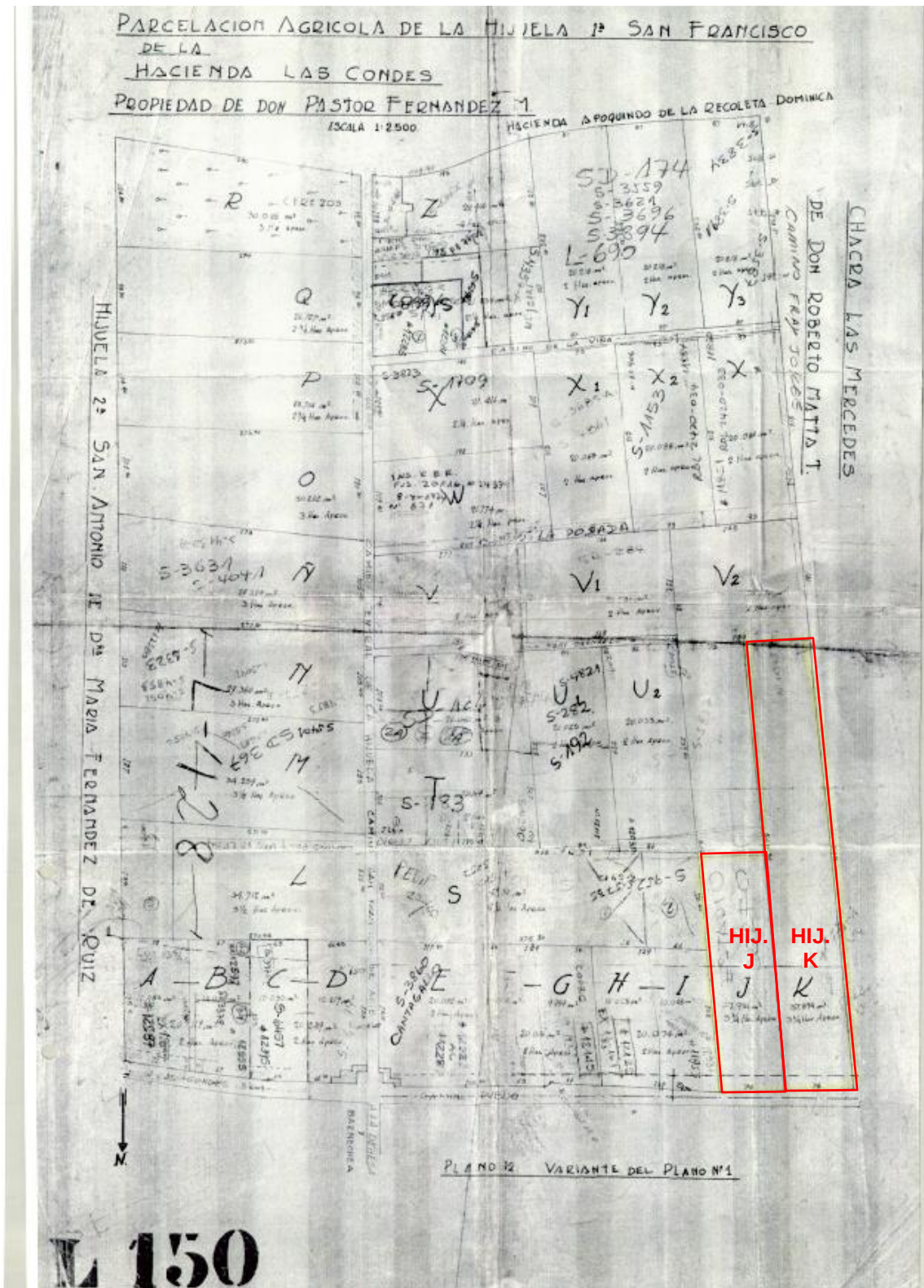
Plano L-173 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



La segunda compra fue realizada a Don Federico C. Von Zedlitz, por escritura pública de fecha 5 de junio de 1972, y cuya singularización es la siguiente:

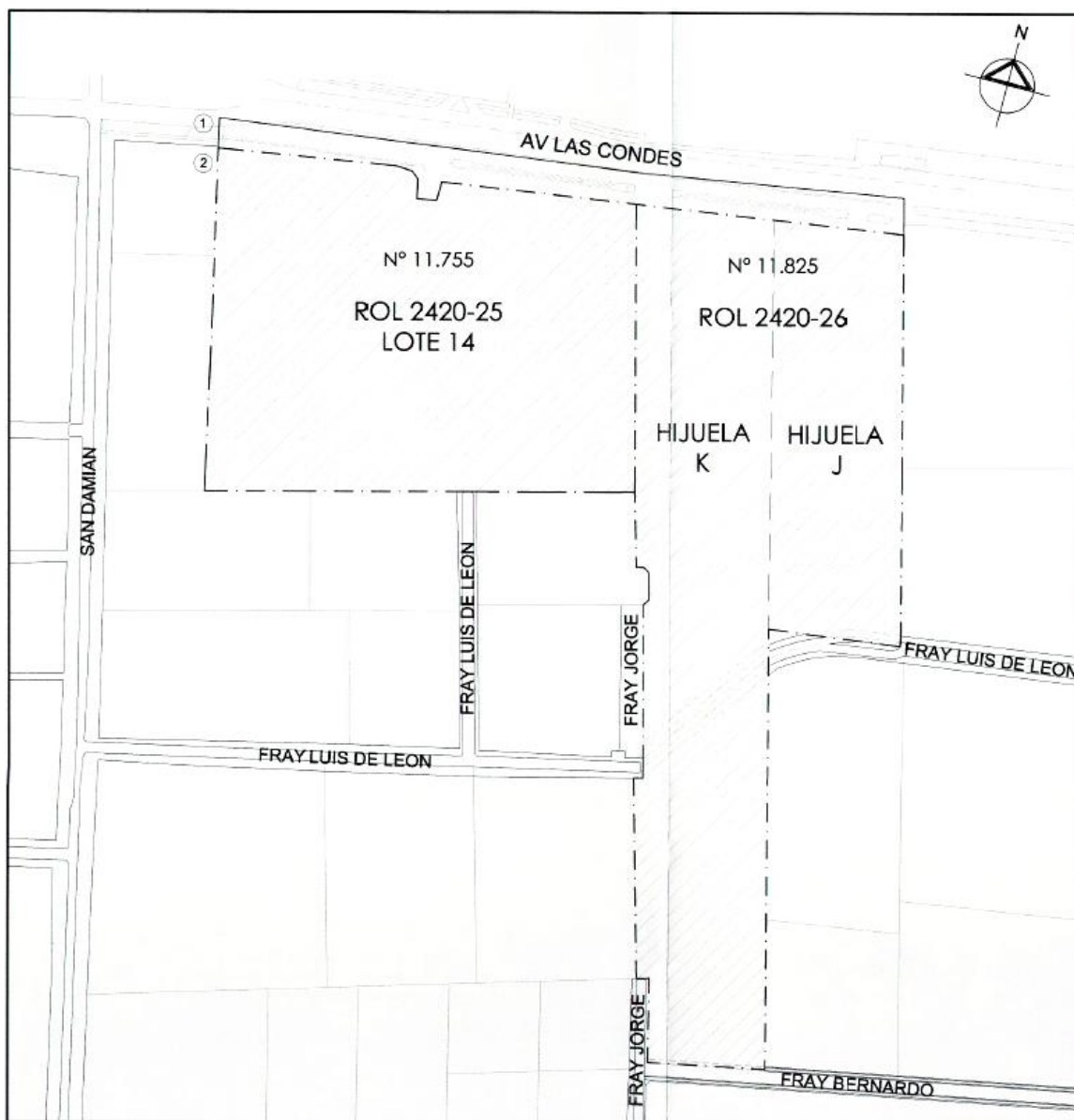
2. **Inmueble ubicado en Avenida Las Condes N° 11.825**, compuesto por las hijuelas J y K, Rol de Avalúo N° 2420-26, de una superficie original bruta aproximada de 57.328,63 m², de la comuna de Las Condes, inscrito a nombre de la Corporación de Fomento de la Producción a Fojas 12.649, N° 16.594, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1.972.

Plano L-150 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



II. UBICACIÓN Y CONTEXTO GENERAL

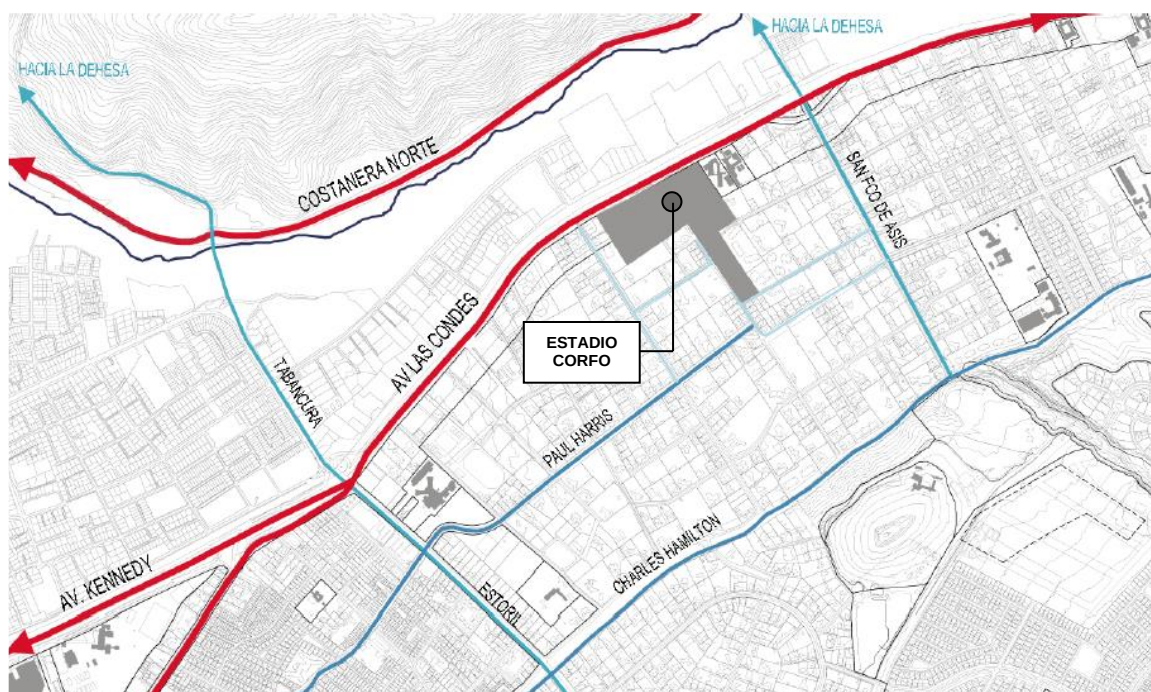
Los inmuebles señalados precedentemente se encuentran ubicados en el sector oriente de la capital, en el paño de terreno que se encuentra ubicado en la Avenida Las Condes N° 11.755 y N° 11.825.



La compra de uno de los terrenos (Avenida Las Condes N° 11.755) fue en el año 1969, en donde se construyeron una serie de instalaciones deportivas, tales como canchas de tenis, cancha de fútbol, pista atlética, piscina, entre otros. Luego en el año 1972, se realizó la compra del segundo terreno (Avenida Las Condes N° 11.825), el cual permitió la expansión del recinto y la inclusión de nuevas actividades deportivas y sociales.

Hacia el oriente el estadio colinda con el colegio Dunalastair, hacia el norte, cruzando Avenida Las Condes, se ha ido consolidando un crecimiento significativo de diversos edificios de oficinas y servicios. Hacia el poniente y sur colinda con un strip center, edificios y condominios del Barrio San Damián, reconocido por su carácter residencial. Esta ubicación y la consolidación de su entorno en el tiempo, ha llevado a que el Estadio Las Condes sea uno de los terrenos más atractivos en la zona oriente, con atributos y vocación de desarrollo de diversas actividades deportivas y recreacionales.

Las principales vías de conexión entre el sector oriente y poniente son Costanera Norte y Avenida Las Condes, las cuales se encuentran conectadas a través de diversas vías con Avenida Kennedy. En el sentido norte – sur, las vías principales son San Francisco de Asís y Avenida Tabancura, las que conectan el estadio con las comunas de Barnechea, La Dehesa y parte de Vitacura.

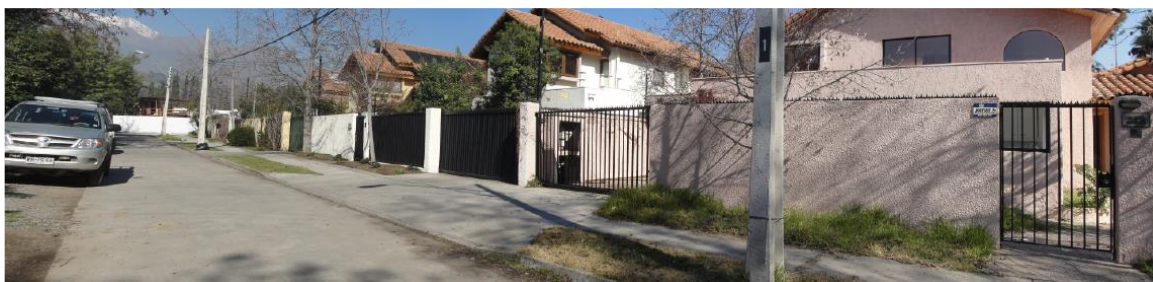


La buena conectividad con otras comunas, es un reconocido atributo asociado a la ubicación del estadio, al igual que la infraestructura y variedad de comercio existente en sus alrededores, tales como restaurantes, universidades, farmacias, supermercados, entre otros servicios complementarios.

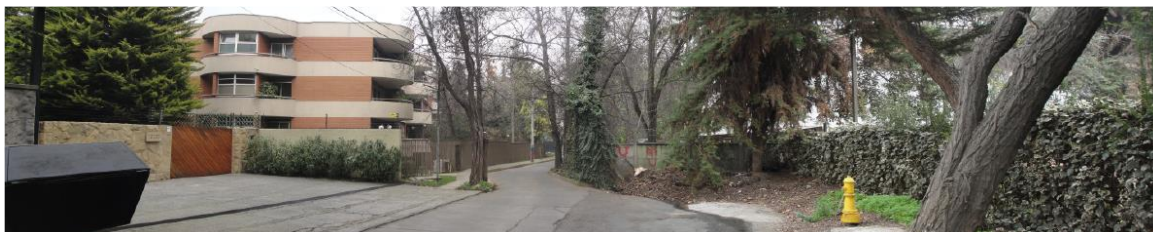
Imágenes sector poniente



Imágenes sector sur



Imágenes sector oriente



Imágenes sector norte

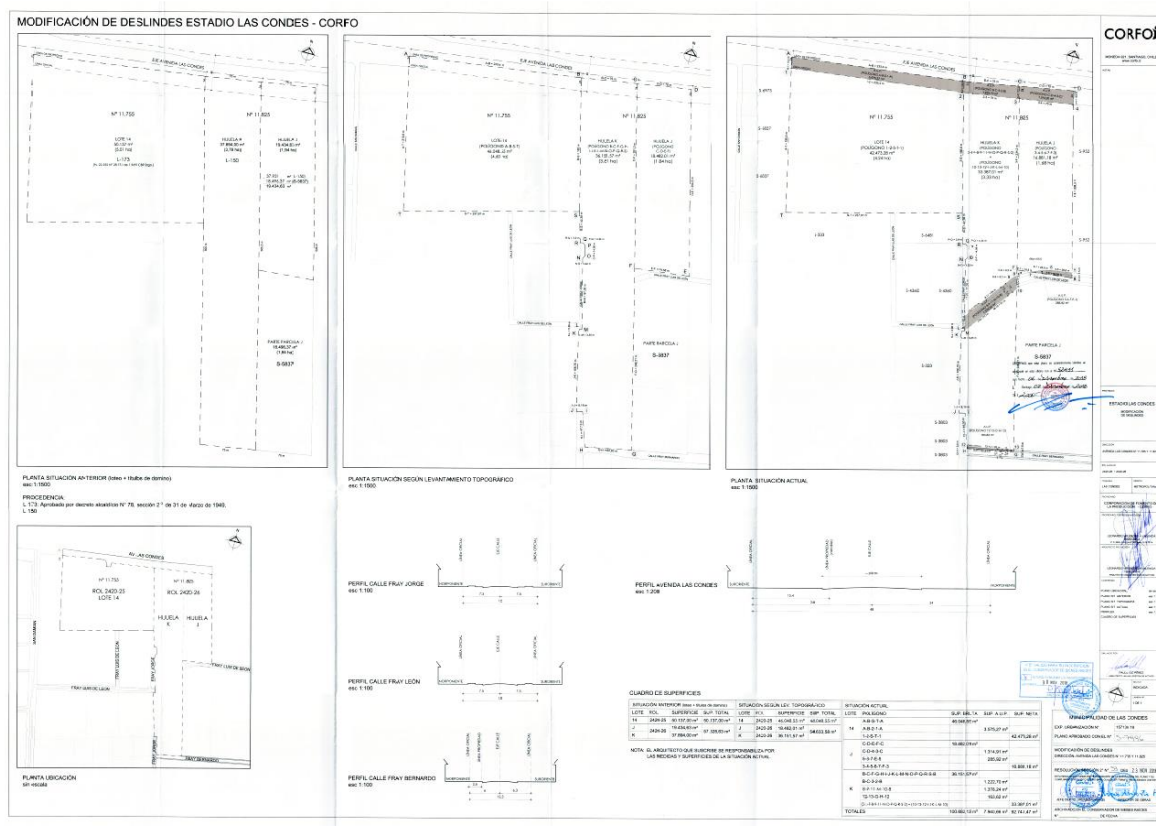


III. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y AFECTACIONES ACTUALES

Tal como lo señalamos anteriormente, el inmueble está conformado por 3 lotes (lote 14, hijuela J y K) de terrenos contiguos, con dimensiones y deslindes particulares, cuyo detalle y superficies actuales son las siguientes:

Lote	Dirección	Rol	Superficie Bruta m²
Lote 14	Avenida Las Condes N° 11.755	Rol N° 2420-25	46.048,55
Hijuela J	Avenida Las Condes N° 11.825	Rol N° 2420-26	18.482,01
Hijuela K	Avenida Las Condes N° 11.825	Rol N° 2420-26	36.151,57
SUPERFICIE TOTAL			100.682,13

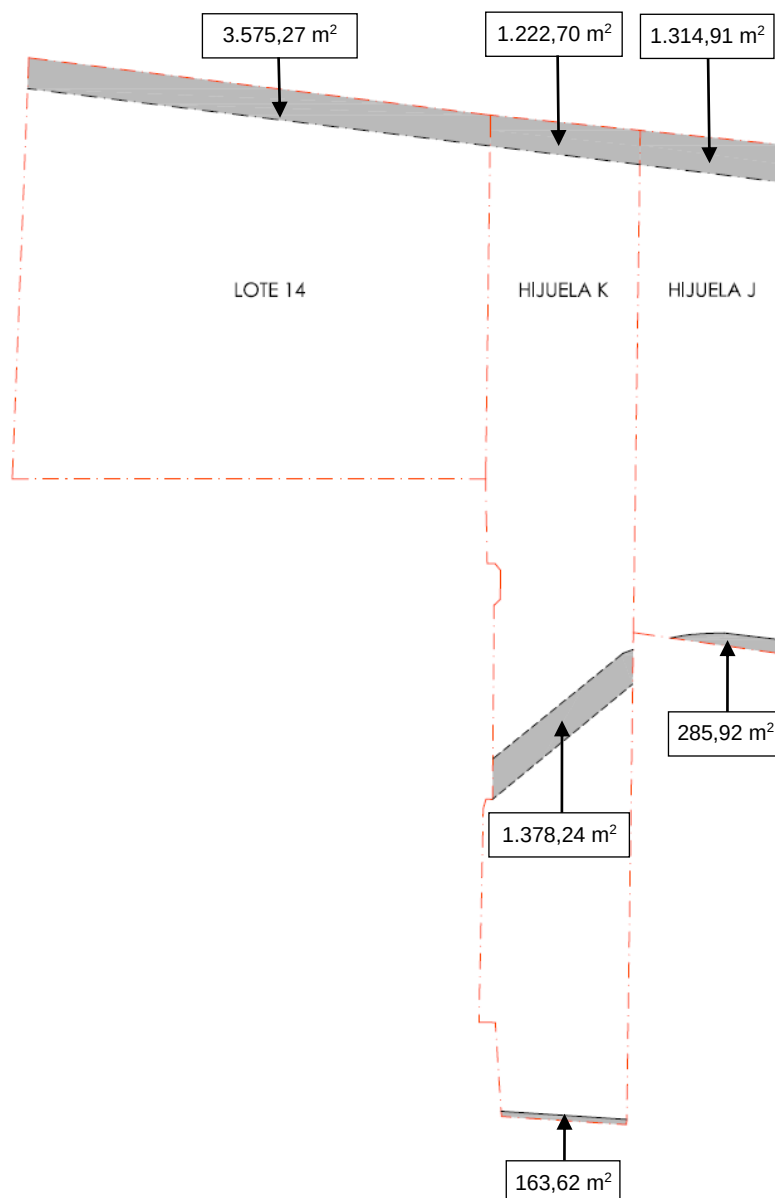
El plano donde constan las superficies actuales del predio, fue aprobado bajo la Resolución de la Dirección de Obras Municipal Las Condes N° 53 de fecha 23 de noviembre de 2018 y bajo el plano aprobado N° S-7996 de la misma fecha e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago el 06 de diciembre de 2018.



En dicho plano están identificadas las dimensiones exactas de las afectaciones a utilidad pública establecidas por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Las Condes, las que constan también en el Certificado de Afectación a Utilidad Pública N° 2460 y 2461 emitido por la Dirección de Obras Municipal de Las Condes el 17 de abril de 2019, las que corresponden a 6 áreas que afectan a las siguientes 3 vías:

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (ART. 59)			
VIALIDAD		ENSANCHE	APERTURA
		☒	☒
DE LA(S) SIGUIENTE(S) VIA(S)		EN UN ANCHO DE (M)	
	FRAY LEON	15,00 M	
	AV. LAS CONDES	VARIABLE	
	CAMINO FRAY BERNARDO	VARIABLE	

Dichas áreas suman una superficie de 7.940,66 m² y se grafican en el siguiente plano:



Con esto, las nuevas superficies netas para cada uno de los terrenos son las siguientes:

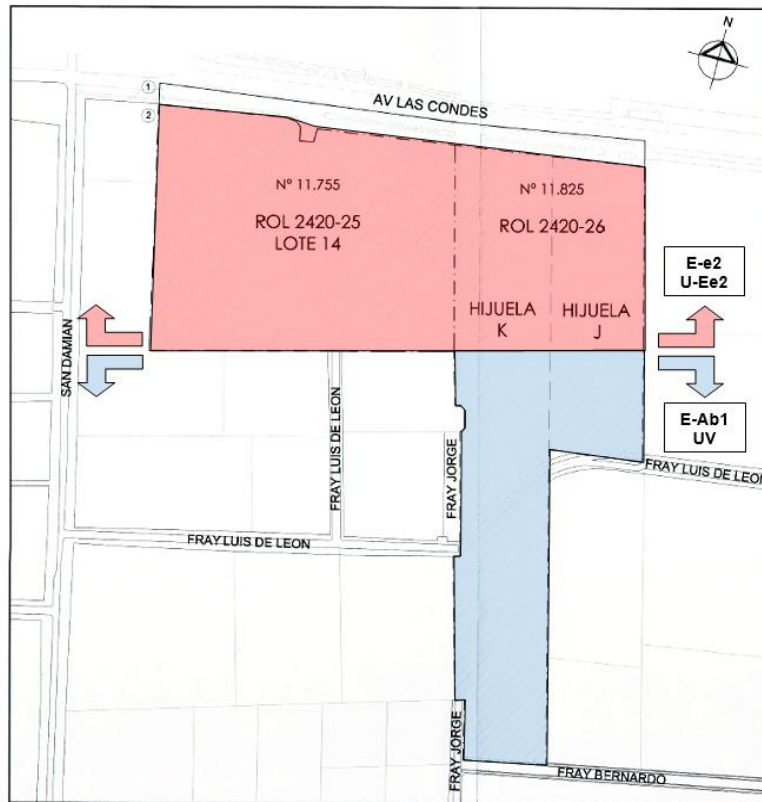
LOTE	SUP. BRUTA (m ²)	SUP. A.U.P. (m ²)	SUP. NETA (m ²)
14	46.048,55	3.575,27	42.473,28
J	18.482,01	1.600,83	16.881,18
K	36.151,57	2.764,56	33.387,01
TOTAL	100.682,13	7.940,66	92.741,47

Además, según los certificados N° 1675864 y N° 1675867, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 30 de enero de 2019, se indica que ambos inmuebles se encuentran NO AFECTOS A EXPROPIACIÓN por SERVIU de la Región Metropolitana.

IV. CONDICIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS DEL TERRENO

1. Situación actual en el Plan Regulador Comunal de Las Condes y Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Las Condes y el Plano Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), parte del inmueble que se ubica hacia Avenida Las Condes se emplaza en una zona definida como **Zona Especial E-e2/U-Ee2** y la otra parte se emplaza en una zona definida como **Zona E-Ab1/UV**, cuyas condiciones de uso y edificación permitidas corresponden a las definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, las que se muestran en el siguiente plano esquemático:



2. Condiciones de Uso de Suelo definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Respecto a los usos de suelo para la zona **U-Ee2** (indicada en rojo en el plano), el PRMS indica que, (Art. 5.2.4.1. "Equipamiento Recreacional y Deportivo") *Son áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público.* Según el Plan Regulador Comunal, los tipos de usos suelo se pueden clasificar en los siguientes: residencial (hotelería) y equipamiento (salud, educación, deportes y culto y cultura).

Respecto a los usos de suelo para la zona **UV** (indicada en azul en el plano) se indica que es para vivienda. Según el Plan Regulador Comunal, los tipos de usos suelo se pueden clasificar en los siguientes: residencial (viviendas, hogares de acogida), áreas verdes, espacio público y equipamiento (comercio).

3. Condiciones de Edificación definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Dicho Plan en lo relativo a las normas de edificación para el área **E-e2** (indicada en rojo en el plano), señala lo siguiente (Art. 5.2.4.1. "Equipamiento Recreacional y Deportivo"): *Las instalaciones y construcciones propias de su uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluidos los estacionamientos necesarios, serán los establecidos en el Art. 7.1.2. de la presente Ordenanza y en el capítulo 8 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La superficie máxima de ocupación del suelo con estas construcciones no podrá sobrepasar el 20% de la superficie total del predio. Se podrá destinar a otros usos hasta un 20% de la superficie del predio, siempre que se apruebe una modificación al Plan Regulador comunal correspondiente en que se determinen las condiciones técnicas específicas que deberán cumplirse.*

Según el Certificado de Informaciones Previas N° 1657 y 1658 de fecha 25 de abril de 2019, los proyectos que se emplacen en estas áreas de Equipamiento Recreacional y Deportivo, deberán respetar con sus edificaciones el siguiente cuadro de normas técnicas:

Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
0.3	0.2	0.7	60°	5 pisos o 17,50m	7 m	11 m	Aislado. No se permite adosamiento.

Respecto a las normas de edificación para el área **E-Ab1** (indicada en azul en el plano) se indica que es posible construir edificaciones aisladas bajas N° 1:

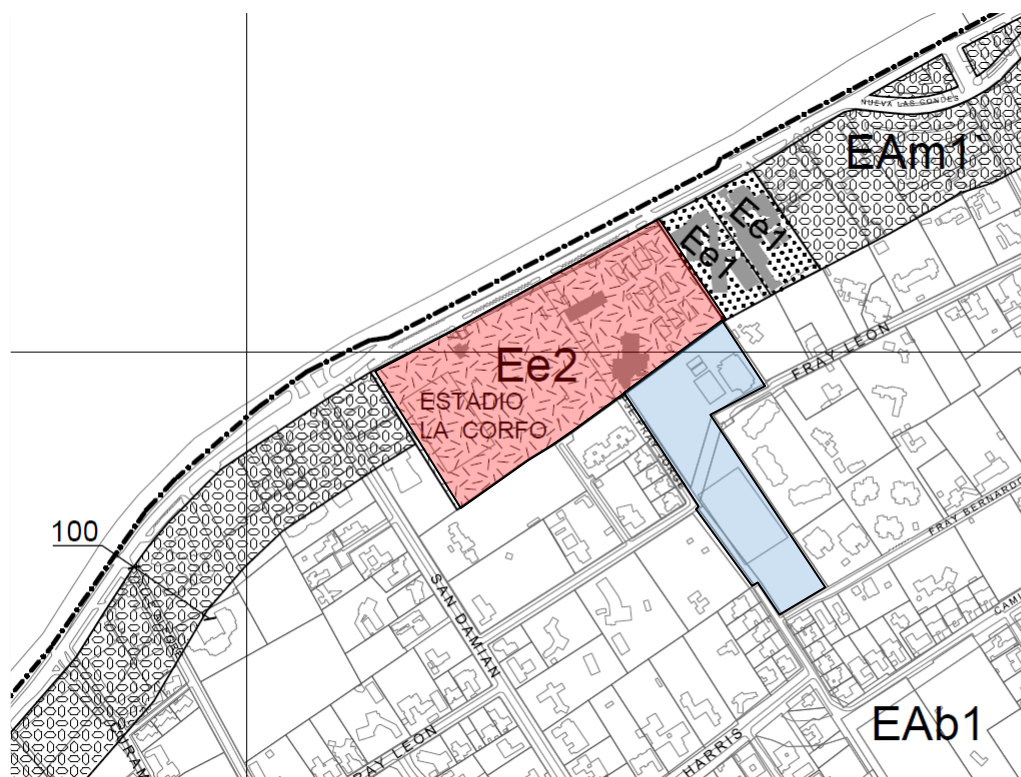
- Viviendas aisladas:

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
10 viv/ha	1000m2	0.6	0.4	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5m	Plano de loteo o 5m.	O.G.U.C.	O.G.U.C.

- Viviendas en edificaciones colectivas:

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
17 viv/ha	2500m ²	0.6	0.2	45°	3 pisos con altura máxima de 10,5m	10m.	11m.	Aislado. No se permite adosamiento.

Extracto Plano de Edificación, PRC Las Condes, 21 de diciembre de 2010.



V. NORMAS PARA MEJORAMIENTO DE CONDICIONES DEL TERRENO

La normativa actual contiene ciertas disposiciones y procedimientos que podrían ser aplicables al mejoramiento de las condiciones del terreno, respecto a la agrupación de construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas máximas y mínimas y tamaños de los predios, las que podrán variar cuando los proyectos tengan la calidad de "Conjunto Armónico", según los artículos 107°, 108° y 109° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los Asesores Urbanistas podrán autorizar excepciones a la reglamentación de la Ordenanza Local, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

En los casos en que hubiere duda sobre la aplicación del concepto de "Conjunto Armónico", el Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Según el artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se indica que para que un proyecto tenga la calidad de Conjunto Armónico, debe cumplir con algunas de las condiciones y exigencias que se establecen según:

- Condición de dimensión.
- Condición de uso.
- Condición de localización y ampliación.

Cumpliendo ciertas características de “Condición de Dimensión” se puede optar a incrementar hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad, contemplando que para este beneficio, se entiende incluido un 30% de aumento de dicho coeficiente que otorga la Fusión de Lotes. Además, se podría exceder hasta un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador Comunal de Las Condes, en caso que el proyecto así lo amerite.

No obstante, si el proyecto cumpliera dichas características de “Condición de Dimensión”, deberá además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- Que el terreno enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., lo cual si se cumple.
- Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional. Esto siempre y cuando las Municipalidades hayan establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante planos seccionales.

La Ordenanza Local de la Comuna de las Condes, premia con un 10% de incremento sobre la constructibilidad resultante del coeficiente base y el premio por Conjunto Armónico si se aplica el soterramiento de cables, beneficio también denominado como Poliductos.

Por otra parte, y tal como se mencionó anteriormente, el artículo 63° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece la posibilidad de optar a un beneficio por fusión de lotes, el que permite aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.

Adicionalmente, cabe hacer presente la disposición contenida en el artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que si el predio queda afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona.

Todo lo anteriormente señalado, y la eventual aplicación de estas normas y disposiciones en un futuro proyecto para el Estadio Las Condes, deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes y de los respectivos departamentos de dicha Municipalidad en caso que así se requiera.



VI. DESCRIPCIÓN DE LO EXISTENTE

El Estadio Las Condes se compone actualmente por una serie de recintos e instalaciones, entre las cuales se encuentran identificadas el en siguiente plano esquemático:



RECINTOS:

- 1- Casa administrador
- 2- Graderías y camarines
- 3- Oficina rama tenis femenino
- 4- Cafetería y pérgola
- 5- Gimnasio máquinas
- 6- Camarines
- 7- Casona de Eventos/Restaurant
- 8- Acceso peatonal
- 9- Portería vehículos
- 10- Gimnasio
- 11- Bodega
- 12- Quincho N° 1
- 13- Quincho N° 3
- 14- Estación Meteorológica
- 15- Juegos Infantiles

INSTALACIONES DEPORTIVAS:

- Cancha N° 1
- Piscina de adulto y niños
- Multicancha
- 12 canchas de tenis
- Cancha de fútbol

Estos recintos actualmente están regularizados de manera parcial, y cuyo detalle se indica en el siguiente cuadro, identificando los recintos que cuentan con Permiso de Edificación y/o Recepción Final.

Tabla Permisos de Edificación y Recepciones Finales:

N° Expediente	N° Permiso de edificación	FECHA Permiso de edificación	N° Recepción final	FECHA Recepción final	RECINTOS	SUP. (m²)
15111/73	1354/73	06-12-1973	---	---	Casa cuidador	25.049,90
					Graderías	
					Estadio	
					Canchas tenis	
					Piscinas	
					Camarines tenis	
					Cancha baby futbol	
19276	882/83	19-10-1983	---	---	Multicanchas	324,00
					Camarines	
					Casona	
					Ampliación casona	
29773	786/85	26-06-1985	---	---	Gimnasio	1.036,03
32513					Ampliación gimnasio	

VII. ADMINISTRACIÓN DEL RECINTO POR EL FONDO DE BIENESTAR DE CORFO

El Fondo de Bienestar es un departamento de Corfo, que vela por el bienestar y calidad de vida de los funcionarios, entregándoles una serie de beneficios, los cuales son financiados gracias a los ingresos obtenidos por la explotación de los centros recreacionales que administra.

Según Acuerdo de Consejo N° 1462, del 16 de enero de 1990, se autorizó al Vicepresidente Ejecutivo de Corfo, disponer del traspaso en administración al Fondo de Bienestar de 5 inmuebles, entre ellos el Estadio Las Condes.

Según el artículo 4° de la Ley N° 10.689, modificado por el artículo 60 de la Ley N° 18.899, faculta a la Corporación para destinar al Fondo de Bienestar inmuebles de su dominio, de carácter **deportivo y recreacional**, pudiendo el Fondo utilizar los excedentes de su operación para cumplir con los objetivos y finalidades para el cual fue creado.

Artículo 4°— La Corporación de Fomento deberá contribuir, anualmente, con una suma no inferior al 2% de los sueldos de sus funcionarios, a la creación y mantenimiento de un Fondo de Bienestar. Este fondo se destinará a conceder auxilios médicos y otros beneficios al personal y será administrado en conformidad a un reglamento que dictará el Consejo de la Corporación.

Artículo 60.— Agrégase el siguiente inciso segundo al artículo 4° de la ley N° 10.689: "Para la misma finalidad indicada en el inciso precedente, podrá dicha institución traspasar al referido fondo, en administración, los inmuebles de su dominio, de carácter deportivo y recreacional, pudiendo destinarse los excedentes de su operación a la finalidad ya mencionada."

Es relevante tener en consideración que, si bien el Plan Regulador Comunal de Las Condes permite una variedad de usos, las condiciones del traspaso en administración al Fondo de Bienestar de este inmueble, debe mantener el vínculo con el carácter deportivo y recreacional, y en ese sentido cualquier proyecto y/o iniciativa que contemple un cierto mix de usos para el estadio, debe enmarcarse en los mencionados conceptos considerados para estos efectos como estructurales.

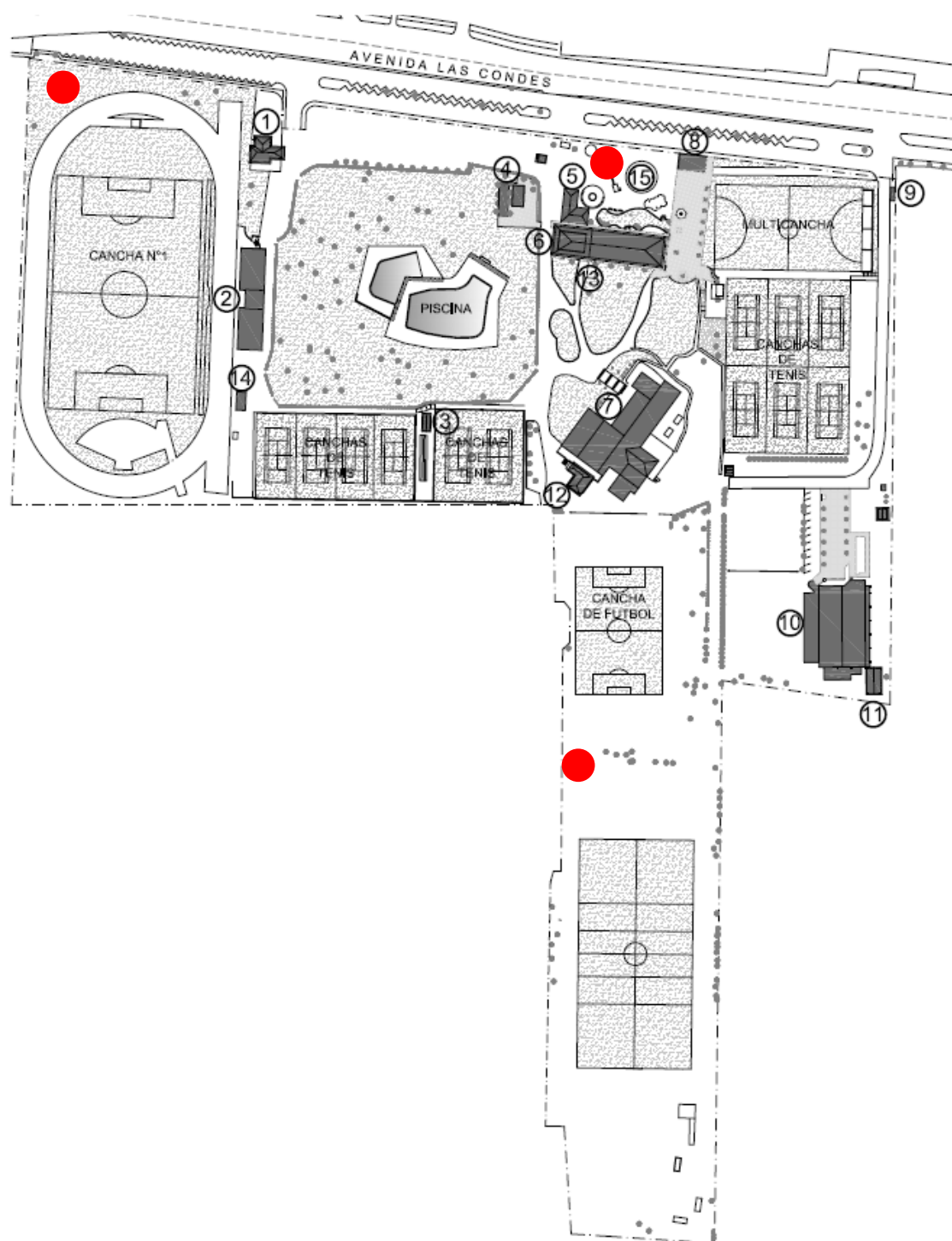
VIII. CONTRATOS VIGENTES ANTENAS CELULARES

El Fondo de Bienestar de CORFO ha suscrito diversos contratos de arrendamiento para la para la instalación de antenas celulares y cuyos detalles se muestra en el siguiente cuadro resumen:

EMPRESA	FECHA DE SUCRIPCIÓN E INICIO DEL CONTRATO	SUPERFICIE (m ²)	FECHA TÉRMINO DEL CONTRATO	VALOR ARRIENDO TOTAL CONTRATO	VIGENCIA Y TÉRMINO ANTICIPADO DE CONTRATO
Nextel S.A.	03-04-2012	20	02-04-2022	6.000 UF	10 años, renovable por periodos iguales. Término anticipado con aviso de 60 días de anticipación con multa
ATC Sitios S.A.	06-03-2012	100	02-04-2022	6.000 UF	10 años, renovable por periodos iguales. Término anticipado con aviso de 30 días de anticipación con penalización
	21-12-2017	80	21-08-2028	5.100 UF	10 años y 8 meses (130 meses). Término anticipado con aviso de 90 días de anticipación con penalización

Para efectos de esta licitación, se entenderá por antena de telecomunicaciones ("Antena") el conjunto de sistemas, infraestructura y/o elementos soportantes destinados a la operación y transmisión de servicios de telecomunicaciones, existente en un sitio o retazo de terreno cercado por un cierre perimetral.

Actualmente, en el Estadio Las Condes se encuentran instaladas 3 Antenas, en virtud de los contratos de arriendo detallados anteriormente, cuya respectiva ubicación se indica en el siguiente plano, simbolizado con círculos rojos:



IX. ESTACIÓN DE MONITOREO DE CALIDAD DEL AIRE

En el año 2009, el Fondo de Bienestar de CORFO, aprobó entregar en Comodato una superficie de 140 m² a la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana, con el objeto de instalar una Estación de Monitoreo de Calidad del Aire.

La duración del contrato es de 10 años, el cual es renovable por igual periodo y con cláusula de aviso de término anticipado con un plazo de aviso no inferior a 60 días.

Actualmente la estación funciona de manera normal en 2 containers, los cuales son monitoreados por personal de la SEREMI 2 veces al día.

Imágenes containers Estación de Monitoreo de Calidad del Aire



X. SUMINISTRO ADICIONAL DE AGUA

En la actualidad, el Estadio Las Condes cuenta con un suministro adicional (a la red pública) de agua, proveniente de un pozo profundo, cuyos derechos de aprovechamiento se encuentran debidamente inscrito en el Registro de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con un caudal autorizado de 15 lts/seg. de uso consuntivo, de ejercicio permanente y continuo.

La acumulación del agua se efectúa mediante la acumulación de la misma en un estanque elevado ubicado en la zona de acceso peatonal (sector juegos infantiles) hacia Avenida Las Condes. El suministro de agua antes indicado, permite regar la totalidad de las áreas verdes y prados del Estadio. Ocasionalmente personal de la DGA concurre al recinto a tomar muestras del agua para efectos de control de potabilidad y otros factores relativos a la fiscalización de la autoridad competente.



Estanque elevado

XI. ANTEPROYECTO REFERENCIAL – ESTUDIO URBANICA

El estudio desarrollado en el año 2013 por la empresa consultora Urbanica comprendió el desarrollo de un plan maestro de carácter referencial, en donde se estudiaron diferentes posibilidades de optimización de usos del recinto, reorganización de los espacios y desarrollo de nueva infraestructura que permita maximizar la ocupación del terreno en términos económicos y funcionales.

El plan maestro propone 3 áreas programáticas: Un edificio de deportes indoor, área de deportes outdoor y área de eventos. Para esto se proyectó una nueva infraestructura según Plan Regulador Comunal, conservando la casona como un elemento esencial y de valor para la Corporación, la cual deberá considerarse como una edificación a recuperar, en cualquier futuro escenario de proyecto para el Estadio.

Cabe señalar que la propuesta de usos se enmarca dentro de los conceptos estructurales establecidos tanto en la Ley como en la Resolución CORFO que dispuso la entrega del Estadio Las Condes al Fondo de Bienestar, esto es, mantener el carácter deportivo y recreacional.

Para el edificio de deportes indoor se proyecta un centro deportivo de aprox. 11.500 m², el cual contempla recintos tales como: piscina olímpica, gimnasio, spa, multicancha, court de gimnasia artística, servicios de atención médica deportiva, cafetería y/o restaurant como servicio complementario a las actividades ligadas al deporte, graderías, servicios higiénicos, camarines y programas adicionales de apoyo.

Para la zona de deportes outdoor se proyectan canchas de futbolito, basquetbol y voleibol, además de zonas de juegos infantiles, senderos peatonales y de trote.

Para el área de eventos se proyecta un centro de eventos de cerca de 11.200 m² utilizando parte del subsuelo, además de la posibilidad de articular espacios con diferentes capacidades. Se contemplan recintos tales como: salones de eventos, patios interiores, terrazas, área de servicios gastronómicos, área administrativa y programas complementarios de apoyo propios del giro.

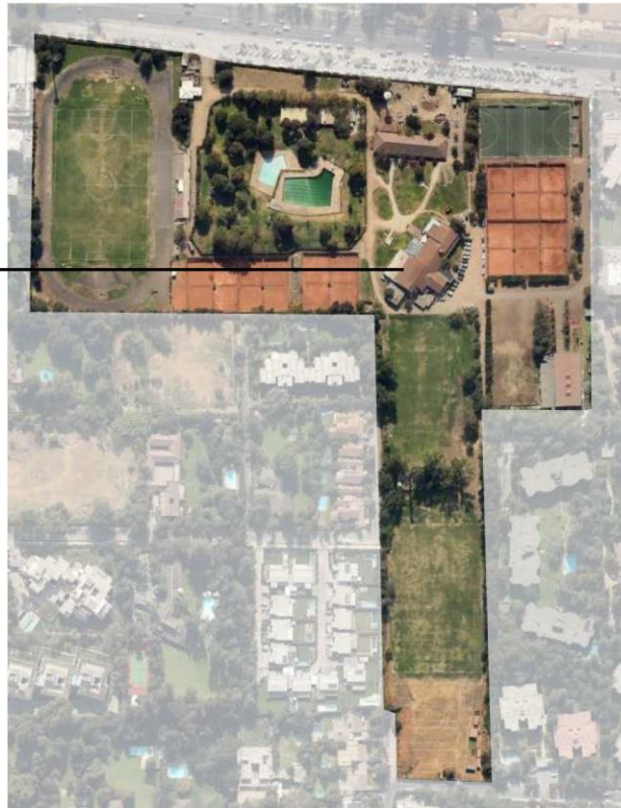
Por el aumento de capacidad en la infraestructura, fue necesario proyectar nuevos estacionamientos: 318 estacionamientos superficiales (6.051 m²) y 499 estacionamientos subterráneos (16.808 m²) los que se distribuyen en 2 subterráneos en el edificio del centro de eventos y 1 subterráneo conectado con el centro deportivo.

A continuación, se muestran imágenes referenciales e indicativas del Estadio de Las Condes en la situación actual y con la propuesta de Urbanica.



Estadio Las Condes actual

Casona

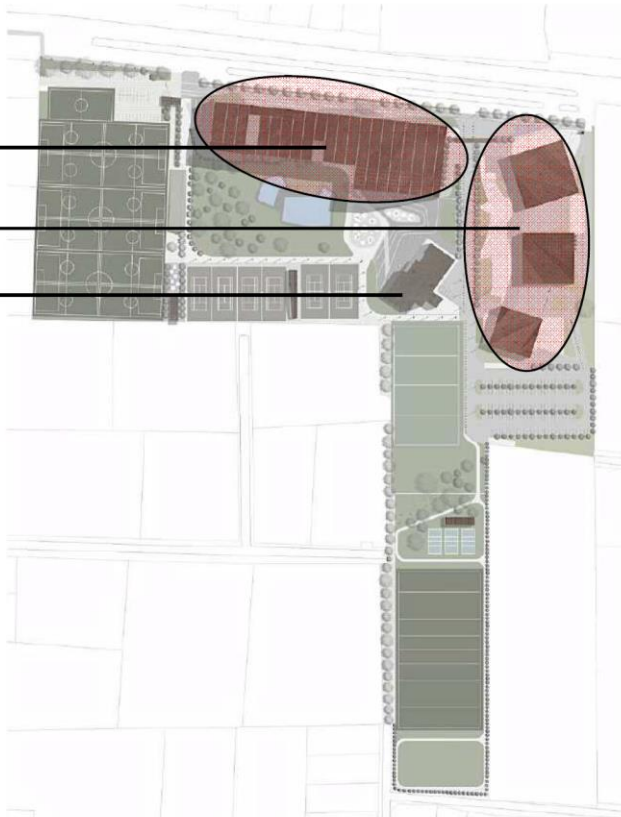


Propuesta de Urbanica
Estadio Las Condes

Edificio Centro Deportivo

Edificio Centro de Eventos

Casona



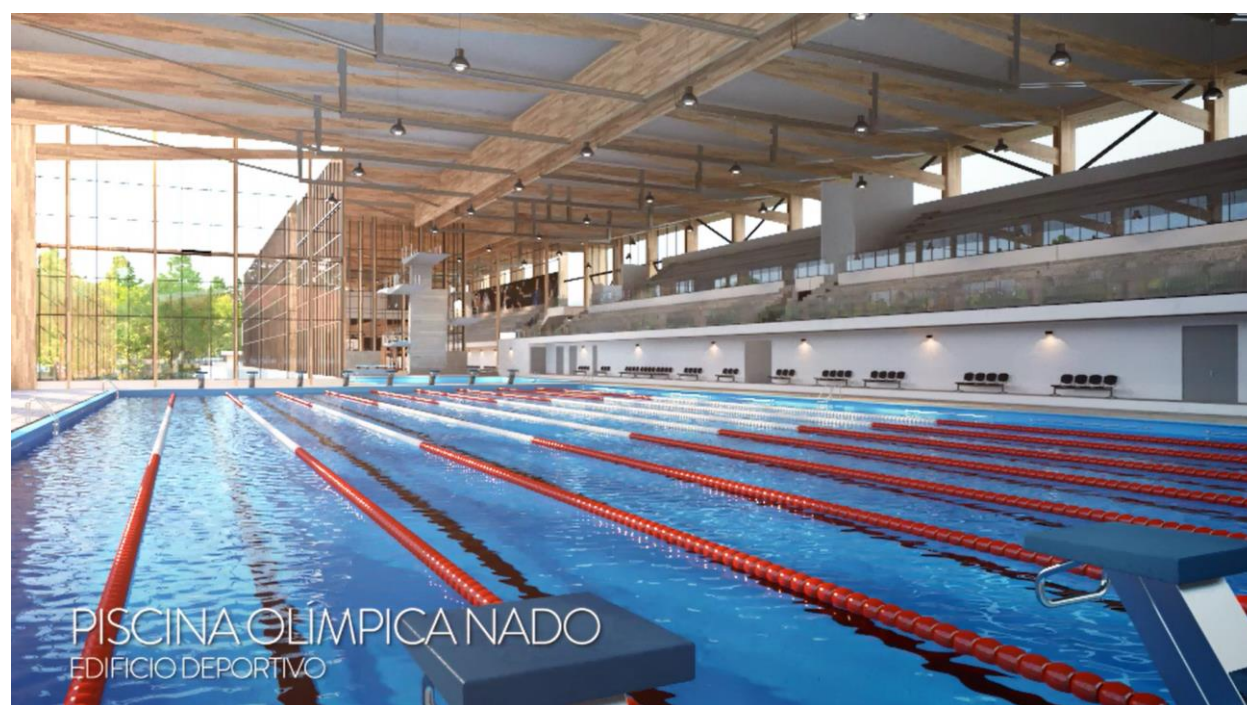
Imágenes objetivo Anteproyecto Urbanica
Estadio Las Condes













XII. ESTUDIO DE MERCADO ADIMARK

Adicional al estudio de plan maestro realizado por Urbanica, CORFO desarrolló un estudio de mercado, el cual realizó un levantamiento de las necesidades y expectativas de potenciales clientes. El estudio fue ejecutado por la empresa Adimark en el año 2016-2017 y se realizó considerando las metodologías de análisis cualitativo, cuantitativo y territorial, en donde se realizaron focus group, entrevistas, encuestas y levantamientos.

Según se indica en el estudio, para un centro deportivo ideal, es esencial contar con una variedad de deportes, diversos servicios y una adecuada infraestructura. Respecto al proyecto de Urbanica, adicionalmente destacan deportes indoor de interés tales como: racquetball, squash, paddle, bowling y tenis de mesa.

El estudio además hace referencia a algunos recintos complementarios anhelados por los clientes tales como: guardería de niños, guardería de mascotas y tienda de implementos deportivos. En cuanto a los deportes outdoor, respecto al proyecto de Urbanica, adicionalmente destacan deportes tales como: rugby, hándbol, escalada, atletismo, patinaje y ciclismo.

Para un centro de eventos ideal, el estudio indica que tienen mayor relevancia los elementos relacionados con los servicios que éste puede brindar, como por ejemplo: ofrecer un organizador de eventos, incluir todo lo necesario para el evento (banquetería, música, iluminación, guardarropía y proyector), personal de aseo, personal de seguridad, garzones, bartender y contar con un plan de contingencia.

Por otro lado, las expectativas sobre la infraestructura son altas: buena distribución de espacios, ambientes definidos, climatización, sala para novios, sector para niños, guarderías y alojamiento. Además que cuente con áreas verdes y estacionamientos cercanos.

En cuanto a lo territorial, se analizó el entorno inmediato, con isócronas de 5, 10, 15, 20 y 30 minutos en automóvil desde el estadio. Con esto se concluyó que el proyecto tiene un mercado potencial que se amplía de 4.200 hogares (isócronas 5 – 10 min.) a cerca de 20.000 hogares (isócronas 10 – 15 min.) en un escenario probable dadas las características del nivel socioeconómico y distancias respecto al proyecto. Asimismo, del levantamiento territorial se desprende que en el sector existen escasas opciones de arriendo de estacionamiento, por lo que brindar servicios complementarios en esa línea, podría ser relevante considerar en el mix de usos y servicios que pudiera ofrecer el nuevo Estadio Las Condes.

Desde el punto de vista del análisis comparativo con otros recintos similares, el Estadio Las Condes no es competencia para los centros deportivos, estadios y centros de eventos cercanos, dado el bajo nivel de infraestructura que ofrece actualmente, sin embargo cuenta con un enorme potencial a desarrollar y con atributos únicos en el sector, excelente ubicación y conectividad con vías estructurantes, como asimismo, condiciones espaciales favorables que permite albergar variedad de usos en un mismo lugar.

En consecuencia, del estudio realizado, se puede desprender la existencia y disponibilidad de un número significativo de potenciales nuevos clientes que estaría dispuestos a usar las instalaciones del Estadio Las Condes, si este cumple con los estándares mínimos que actualmente exige un consumidor de este tipo de recintos. En ese sentido, a través de este análisis, el mercado da señales de que existe la necesidad de ejecutar nueva y moderna infraestructura que mejore en forma sustancial la calidad de los servicios y posicione al Estadio Las Condes como uno de los mejores centros de la zona oriente de Santiago.

XIII. TABLAS RESUMEN APERTURA DE SUB-ACTIVIDADES EXTRAÍDAS DEL ESTUDIO DE ANTEPROYECTO URBANICA Y ESTUDIO DE MERCADO ADIMARK

Las siguientes tablas corresponden a la apertura de sub-actividades derivadas del Plan Regulador Comunal de Las Condes vinculadas al carácter deportivo-recreacional del Fondo de Bienestar de CORFO, como asimismo, a la apertura de sub-actividades de carácter complementario.

Dichas sub-actividades son **referenciales e indicativas**, y fueron extraídas de los estudios de anteproyecto elaborado por URBANICA y estudio de mercado ADIMARK.

Tabla Sub-actividades anteproyecto URBANICA:

Usos y/o actividades referenciales derivadas del Proyecto URBANICA	Apertura de sub-actividades derivadas del PRC Las Condes vinculadas al carácter deportivo-recreacional del Fondo de Bienestar de CORFO		Apertura sub-actividades de carácter complementario	Sub-actividades operativas
	Edificio Centro Deportivo (Actividades Indoor)	Court multicanchas-graderías	Enfermería	Pórtico-Garita control de ingreso
		Court gimnasia artística-graderías	Área médica especializada en deportes	Hall accesos y recepciones
		Gimnasio/Spa/Sauna	Atención nutricional deportiva	Boleterías
		Sala técnica deportistas	Restaurant	Administración
		Piscina olímpica interior-graderías	Cafetería	Sala de prensa
		Piscina de saltos	Estacionamientos en general	Graderías en general
		Salas multiuso diversas disciplinas		Servicios Higiénicos
				Camarines
				Bodegas
				Salas de operación en general
	Actividades Outdoor	Tenis	Senderos peatonales	Sala de bombas piscina u otras
		Hockey césped	Graderías en general	
		Vóleibol	Zona de picnic/Quinchos	
		Básketchol	Áreas verdes	
		Fútbol	Estacionamientos en general	
		futbolito (pasto natural y sintético)		
		Babyfutbol/futsal		
		Multicanchas		
		Piscina recreativa		
		Piscina semi-olímpica		
		Circuito de trote/Running		
		Ciclovías		
		Juegos Infantiles		
	Centro de Eventos y Convenciones	Salones de eventos tamaños flexibles	Enfermería / primeros auxilios	Hall accesos
		Auditorio	Áreas verdes	Recepciones
		Salas de exposiciones	Estacionamientos en general	Guardarropías
		Áreas de servicios gastronómicos y banquetería	Terrazas y patios en general	Sala de guardias y cámaras
		Espacios para eventos exteriores	Cafetería	Administración
		Foyer expansible a patios		Sala de apoyo técnico
				Boleterías
				Servicios Higiénicos
				Camarines
				Bodegas
				Salas de operación en general

Tabla Sub-actividades estudio de mercado ADIMARK:

Usos y/o actividades referenciales derivadas del Estudio ADIMARK que no están contenidas en estudio URBANICA		Usos y/o actividades principales	Usos y/o actividades de carácter complementario
		Racquetball	Kiosko
	Actividades en general	Squash	Guardería niños
		Paddle	Guardería mascotas
		Salas multiuso diversas disciplinas	Área venta implementos deportivos
		Bowling	
		Cancha de Rugby	
		Cancha de Handbol	
		Escalada	
		Ciclismo	
		Patinaje	
		Atletismo - Pista atlética sup. Sintética	
		Acondicionamiento trekking	
		Cross fit	
		Muro de Escalada	
		Hockey patines	
	Centro de Eventos y Convenciones	Ferias en general	Sector de descanso
			Área de fumadores
			Sala para novios
			Alojamiento / Hospedaje
			Sector para niños

XIV. PATENTES VIGENTES

El Estadio Las Condes, actualmente cuenta con las siguientes patentes:

- Patente de Alcohol
Código S.I.I.: Bar

Las Condes MEJOR PARA TODOS		ORDEN DE INGRESO MUNICIPAL		N°4093095	
NOMBRE	FONDO DE BIENESTAR DE LA CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION	RUT	60.706.000-2	FOLIO 6430842	
DOMICILIO	AV. LAS CONDES 11755	ROL	400.503-1		
TRIBUTO	PATENTES ALCOHOLES	PERIODO	2DO. SEM. 2020		
ENROLADO		(1RA. CUOTA)			
CAPITAL :	1.000.000	CODIGO :	E	OCUP. BIEN NAC. :	0,00
RENTA :	ARRENDAMIENTO ESTABLECIMIENTO	REP. LEG :	6187141-1	UARAC JURE	CECILIA
NSUR	EVENTOS LIMITADA				
RUT	76171536-4				
INFORME JURIDICO	1830 / 2012				
ROL	ASOCIADOS: 203745, 400616, 400617				
CUENTAS		VALOR		UNIDAD GIRADORA	
Fdo. Municip.	35.225			PATCOM	
Fdo. Comun.	65.419			FECHA DE EMISION	
				01/07/2020	
				VENCIMIENTO DE PAGO	
				31/07/2020	
SUB TOTAL		100.644		Código Verificador	
I.P.C.				143521000393645095514400091	
INTERESES				400503-1	
TOTAL A PAGAR		100.644		PAGADO \$100.644.-	
				14093095	
				Local: 0000	
				Firma y Timbre del Cajero	

- Patente de Alcohol
Código S.I.I.: Restaurant diurno

Las Condes MEJOR PARA TODOS		ORDEN DE INGRESO MUNICIPAL		N°4093096	
NOMBRE	FONDO DE BIENESTAR DE LA CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION	RUT	60.706.000-2	FOLIO 6430843	
DOMICILIO	AV. LAS CONDES 11755	ROL	400.616-K		
TRIBUTO	PATENTES ALCOHOLES	PERIODO	2DO. SEM. 2020		
ENROLADO		(1RA. CUOTA)			
CAPITAL :	1.000.000	CODIGO :	C	OCUP. BIEN NAC. :	0,00
RENTA :	RESTAURANTE DIURNO	REP. LEG :	6187141-1	UARAC JURE	CECILIA
NSUR	EVENTOS LIMITADA				
RUT	76171536-4				
INFORME JURIDICO	1830 15.11.2012				
ROL	ASOCIADOS: 203745, 400503, 400617				
CUENTAS		VALOR		UNIDAD GIRADORA	
Fdo. Municip.	21.135			PATCOM	
Fdo. Comun.	39.251			FECHA DE EMISION	
				01/07/2020	
				VENCIMIENTO DE PAGO	
				31/07/2020	
SUB TOTAL		60.386		Código Verificador	
I.P.C.				1436220000693645195614400091	
INTERESES				400616-K	
TOTAL A PAGAR		60.386		PAGADO \$60.386.-	
				14093095	
				Local: 0000	
				Firma y Timbre del Cajero	

- Patente de Alcohol
Código S.I.I.: Restaurant nocturno

Las Condes		ORDEN DE INGRESO MUNICIPAL		14093097	
NOMBRE FONDO DE BIENESTAR DE LA CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION				RUT 60.706.000-2	
DOMICILIO AV. LAS CONDES 11755				ROL 400.617-8	
TRIBUTOS PATENTES ALCOHOLES				PERIODO 2DO. SEM. 2020	
ENROLADO				(1RA. CUOTA)	
CAPITAL : 1.000.000 CODIGO : C OCUP. BIEN NAC. : 0,00 RESTAURANTE NOCTURNO REP. LEG: 6187141-1 UARAC JURE CECILIA ARRENDAMIENTO ESTABLECIMIENTO NSUR EVENTOS LIMITADA RUT 76171536-4 INFORME JURIDICO T1830 /2012 ROL ASOCIADOS: 203745, 400503, 400616					
I B U Y E N T E	CUENTAS		VALOR	UNIDAD GIRADORA	
	Ed. Municip.		21.135	PATCOM	
	Ed. Comun.		39.251	FECHA DE EMISION	
				01/07/2020	
				VENCIMIENTO DE PAGO	
				31/07/2020	
SUB TOTAL		60.386	Código Verificador		1436280000793645195714400091
I.P.C.					
INTERESES					
TOTAL A PAGAR		60.386			
				1.- Sólo es válido como comprobante de pago con firma y timbre del Cajero Municipal 2.- Cancelaciones fuera de plazo sólo con cálculo previo de la Tesorería Municipal 3.- El no pago en su plazo devengará IPC, interés y gastos de cobranza	
				400617-8 PAGADO \$60.386- 14093097 31/07/2020	

- Patente Comercial
Código S.I.I.: Restaurant comercial

Las Condes		ORDEN DE INGRESO MUNICIPAL		14093094	
NOMBRE FONDO DE BIENESTAR DE LA CORPORACION DE FOMENTO DE LA PRODUCCION				RUT 60.706.000-2	
DOMICILIO AV. LAS CONDES 11755				ROL 203.745-9	
TRIBUTOS PATENTES COMERCIALES				PERIODO 2DO. SEM. 2020	
ENROLADO				(1RA. CUOTA)	
CAPITAL : 487.458.790 CODIGO : 52.010 OCUP. BIEN NAC. : 0,00 RESTAURANTE COMERCIAL REP. LEG: 5861228-6 MARIA SEPULVEDA ALVAREZ ARRENDAMIENTO ESTABLECIMIENTO CNF. JUR. 1830 15.11.2012 SUR EVENTOS LIMITADA RUT 76171536-4 ROL ASOCIADOS: 400503, 400616, 400617					
I B U Y E N T E	CUENTAS		VALOR	UNIDAD GIRADORA	
	Ed. Municipal		426.526	PATCOM	
	Ed. Comun.		792.121	FECHA DE EMISION	
				01/07/2020	
				VENCIMIENTO DE PAGO	
				31/07/2020	
SUB TOTAL		1.218.647	Código Verificador		1437290000593625495414430091
I.P.C.					
INTERESES					
TOTAL A PAGAR		1.218.647			
				1.- Sólo es válido como comprobante de pago con firma y timbre del Cajero Municipal 2.- Cancelaciones fuera de plazo sólo con cálculo previo de la Tesorería Municipal 3.- El no pago en su plazo devengará IPC, interés y gastos de cobranza	
				203745-9 PAGADO \$1.218.647- 14093094 31/07/2020	

XV. TABLA DE TARIFAS VIGENTES PARA SUSCRIPTORES Y SUS BENEFICIARIOS

Instalación	Suscriptor Particular	Suscriptor CORFO	Convenio y Otros SP
Cancha de futbol Nº1 (valor hora)	\$ 59.000	\$ 43.000	\$ 54.000
Cancha de futbol Nº2 (Rugby) (valor hora)	\$ 64.000	\$ 43.000	\$ 54.000
Cancha Pasto Sintético-Cancha Completa (valor hora)	\$ 33.000	\$ 23.000	\$ 27.000
Cancha Pasto Sintético-1/3 Futbolito 5 (valor hora)	\$ 26.000	\$ 16.000	\$ 21.000
Sintético 2 - Cancha Completa(Ex Futbolito Pasto)	\$ 47.000	\$ 36.000	\$ 42.000
Sintético 2 - 1/4 de Cancha(Ex Futbolito Pasto)			
Cancha de Tenis (por hora)	\$ 6.000	\$ 4.000	\$ 6.000
Fondo Cancha Nº2 (valor mensual)			\$ 737.000
Costado Cancha Nº1(valor mensual)			\$ 565.000
Pista Atletica Grupal (Valor hora)	\$ 23.000	\$ 18.000	\$ 20.000
Pista Atletica Individual (valor hora)			
Visita Tenis	\$ 3.500	\$ 3.000	
Otras academias			
Gimnasio (valor hora)	\$ 47.000	\$ 34.000	\$ 40.000
Gimnasio Sala de Espejos (valor hora)	\$ 29.000	\$ 16.000	\$ 23.000
Gimnasio Sala de clases (valor hora)	\$ 26.000	\$ 16.000	\$ 21.000
Sala de Pintura (valor mensual)			\$ 350.000
Piscina Niño invitado (martes a viernes)	\$ 3.500	\$ 3.000	\$ 4.000
Piscina Niño invitado (sábado y domingo)	\$ 5.000	\$ 3.500	\$ 5.000
Piscina Adulto invitado (martes a viernes)	\$ 6.000	\$ 5.000	\$ 6.000
Piscina Adulto invitado (sábado y domingo)	\$ 7.000	\$ 6.000	\$ 7.000
Evento por persona Prado más piscina	\$ 5.000	\$ 3.000	\$ 4.000
Escuela Invierno-Verano medio día por asistente			\$ 4.000
Escuela Invierno-Verano día completo por asistente			\$ 4.500
Quincho Nº1	\$ 53.000	\$ 33.000	\$ 45.000
Quincho Nº3	\$ 53.000	\$ 33.000	\$ 45.000
Pergola	\$ 48.000	\$ 30.000	\$ 40.000
Prados Piscina	\$ 43.000	\$ 23.000	\$ 35.000
Uso de Espacio Costado Pérgola para Juegos	\$ 13.000	\$ 6.000	\$ 10.000
Cafetería interior Casona	\$ 58.000	\$ 32.000	\$ 48.000
Estacionamiento (valor mensual) sujeto a CONVENIO	\$ 50.000	\$ 45.000	\$ 57.000
Salon Principal Seminario Media Jornada	\$ 405.000	\$ 320.000	\$ 375.000
Salon Principal Seminario Jornada Completa	\$ 576.000	\$ 450.000	\$ 545.000
Medio Salón Principal Seminario Media Jornada	\$ 290.000	\$ 240.000	\$ 285.000
Medio Salón Principal Seminario Jornada Completa	\$ 380.000	\$ 305.000	\$ 325.000
Salon Canelo Media Jornada	\$ 85.000	\$ 70.000	\$ 85.000
Salón Canelo Jornada Completa	\$ 150.000	\$ 115.000	\$ 130.000
Salón Quillay Media Jornada	\$ 85.000	\$ 70.000	\$ 85.000
Salón Quillay Jornada Completa	\$ 150.000	\$ 115.000	\$ 130.000
Salón Peumo Media Jornada	\$ 38.000	\$ 30.000	\$ 35.000
Salón Peumo Jornada Completa	\$ 70.000	\$ 54.000	\$ 65.000
Salon Principal Matrimonio u Otro Evento Nocturno	\$ 1.800.000	\$ 1.500.000	\$ 1.700.000
Medio Salón Principal Matrimonio u otro Evento Nocturno	\$ 950.000	\$ 640.000	\$ 820.000
Cuota Incorporación	UF 13		
Cuota Mantención (Mensual)	\$ 28.000	7500 y 4000	
Cuota Mantención JUBILADOS (Mensual)		7500 y 4000	
Cuota Mantención Honorarios y Comités (Mensual)		7500 y 4000	
Beneficiarios Adicionales	\$ 4.000	3000 y 2000	
Cuota Mantención otros Servicios Publicos Convenio (Mensual)			\$ 16.000
Cuota Rama de Tenis Suscriptor Adulto CORFO y Comités (Mensual)		\$ 7.200	
Cuota Rama de Tenis Suscriptor CORFO Niño (Mensual)		\$ 6.200	
Cuota Rama de Tenis Suscriptor Particular Adulto (Trimestral)	\$ 38.000		\$ 32.000
Cuota Rama de Tenis Suscriptor Particular Niño (Trimestral)	\$ 23.000		\$ 21.000
Liga Dorada de Tenis (valor mensual)			SE ELIMINA
Re-impresión de credenciales suscriptor	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.000
NUEVOS 2019			
Paseo de Curso (Sólo Espacio)	\$ 80.000	\$ -	
Fiesta masiva salón principal completo			
Fiesta masiva medio salón principal			
Bodega grande			\$ 120.000
Bodega mediana			\$ 80.000
Bodega pequeña			\$ 40.000

XVI. ANEXOS

Se adjunta al presente brochure informativo los siguientes anexos:

- Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- Plan Regulador Comunal Las Condes.
- Títulos de dominio Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- Certificados de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.
- Inscripción de derecho de aprovechamiento de agua Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- Planos Conservador de Bienes Raíces de Santiago Lotes originales.
- Permisos de Edificación Dirección de Obras Las Condes según tabla “Permisos de Edificación y Recepciones Finales”.
- Recepciones Finales Dirección de Obras Las Condes según tabla “Permisos de Edificación y Recepciones Finales”.
- Resolución y Plano Modificación de deslindes – Situación actual.
- Certificado de Informaciones Previas.
- Certificado de Afectaciones a Utilidad Pública Dirección de Obras Las Condes.
- Certificado de Afectaciones SERVIU.
- Certificados de Número Dirección de Obras Las Condes.
- Resolución CORFO destina inmuebles al Fondo de Bienestar.
- Ley N° 10.689, artículo 60°.
- Anteproyecto Referencial – Estudio URBANICA.
- Estudio de Mercado ADIMARK.
- Planos de topografía.
- Planos Casona.
- Contratos vigentes Antenas.
- Contrato Estación de Monitoreo.

