FONDO DE BIENESTAR
PBA

RESOLUCIÓN EXENTA

CORFO
OFICINA DE PARTES
13.10 21 00013
SANTIAGO

DECLARA INADMISIBLE OFERTA PRESENTADA EN LICITACIÓN PÚBLICA CONVOCADA POR RESOLUCIÓN (A) N° 6, DE 2020, DEL FONDO DE BIENESTAR DE CORFO, PARA ENTREGAR EN CONCESIÓN EL ESTADIO LAS CONDES, Y DECLARA DESIERTA LA MENCIONADA LICITACIÓN.

VISTO:

EXENTA | DE TOMA DE RAZON

El artículo 4° de la Ley N° 10.689; las facultades que me confiere el Reglamento del Fondo de Bienestar aprobado por Resolución (A) N° 620, de 1971, y sus modificaciones posteriores, todas de la Corporación de Fomento de la Producción ("Corfo"); el artículo 9° de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; y lo establecido en la Resolución Nº 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, junto con la Resolución N° 16, de 2020, del mismo Órgano Contralor, que determina los montos en UTM a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda.

CONSIDERANDO:

1. Que, por Resolución (A) N° 6, de 2020, del Fondo de Bienestar de la Corporación de Fomento de la Producción (en adelante, "el Fondo de Bienestar"), se efectuó un llamado a licitación pública para entregar en concesión el Estadio Las Condes y se aprobaron las bases de licitación que reglan el concurso (en adelante, "las Bases").

2. Que, el Estadio Las Condes es un centro deportivo y recreacional, emplazado sobre los inmuebles ubicados en Avenida Las Condes N° 11.755 (lote 14) y N° 11.825 (Hijuelas J y K), comuna de Las Condes, Región Metropolitana, de propiedad de Corfo, el que fue entregado en administración al Fondo de Bienestar mediante Resolución (E) N°190, de 1990, de Corfo.

3. Que, las Bases fueron publicadas en el link www.corfo.cl/licitaciones, con fecha 10 de enero de 2021, y la convocatoria del concurso se publicó en los siguientes periódicos de circulación nacional, en las fechas que en cada caso se indica:

   3.1. El Mercurio: 10 de enero de 2021.
   3.2. Diario Financiero: 11, 18 y 21 de enero de 2021.

4. Que, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11° de las Bases, tanto en el link www.corfo.cl/licitaciones como en las publicaciones referidas en el Considerando anterior, se informó como plazo para realizar las consultas el 13 de abril de 2021, y para la presentación de las ofertas técnicas y económicas el 28 de abril del presente año. Asimismo, se dejó constancia que la apertura de las ofertas se realizaría el 29 de abril de 2021.

5. Que, dentro del período indicado en el Considerando anterior, los interesados formularon consultas a través del correo electrónico gestiondeactivos@corfo.cl, cuyas respuestas, junto a la respectiva pregunta, fueron publicadas en el link www.corfo.cl/licitaciones, en forma anonimizada, en las fechas que se indican en la siguiente tabla:

Fecha consulta	Fecha publicación consulta y respuesta
4 de marzo de 2021	22 de marzo de 2021
19 de marzo de 2021 29 de marzo de 2021	5 de abril de 2021
8 de abril de 2021 9 de abril de 2021	9 de abril de 2021

6. Que, acorde con lo dispuesto en el artículo 8° de las Bases, se realizaron dos visitas a terreno, la primera el 5 de marzo de 2021, a las 11:30 horas, a la que asistió un representante de "FOB Asesorías y Proyectos SpA", RUT N°76.945.412-8, y la segunda el 18 de marzo de 2021, a las 15:30 horas, a la que asistió el representante de "Lorenzo Fluxa y Arquitectos Asociados SpA", RUT N° 76.905.579-7.

7. Que, según da cuenta el "Acta de Apertura de las Ofertas Licitación Pública para entregar en concesión el Estadio Las Condes", de 29 de abril de 2021, dentro del plazo para formular propuestas, se recibió la oferta del "Consorcio Insosa", la que fue presentada en formato físico.

8. Que, el anteproyecto de arquitectura y diseño presentado por el Consorcio Insosa como parte de su oferta técnica, contempló la habilitación y construcción de los siguientes espacios, cuyas principales características se resumen a continuación:

   8.1. Área deportiva exterior con 6 canchas de tenis, 12 canchas de paddle tenis, 6 multicanchas de futbolito y polifuncionales, 1 performance área techada,
   8.2. Centro deportivo (edificio gimnasio) para múltiples actividades, y con una piscina temperada de 25 metros.
   8.3. Pista de running y ciclovía en el perímetro del recinto.
   8.4. Amplias zonas verdes con actividades como tirolesas, skate park, pista de hielo sintético.
   8.5. Una residencia de adulto mayor, con una capacidad de 170 habitaciones, siendo todas ellas dobles, pero pudiendo ser alguna de ellas de uso individual.
   8.6. Un apart hotel con un total de 116 habitaciones, todas dobles; en el cual también se podrán ofrecer otras actividades complementarias.
   8.7. Un gran salón de eventos.
   8.8. Rehabilitación de la actual casona.
   8.9. Edificio de equipamiento comercial con 2 pisos superiores y 1 subterráneo, destinado en su mayoría a la venta de artículos deportivos.
   8.10. 2 edificios destinados a servicios profesionales y a educación, salud y hotelería, en cuya planta -1 se dispone de un área de mini bodega y un estacionamiento en el nivel -2 para un total de 570 plazas.
   8.11. Estacionamientos subterráneos por un total de 633 plazas y en superficie con una capacidad total de 351 autos.
   8.12. Estacionamiento para un total de 610 bicicletas, tanto a nivel de superficie como subterráneo.

9. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de las Bases, mediante comunicación de 19 de mayo de 2021, se solicitó al oferente subsanar errores y omisiones formales, lo que fue cumplido con fecha 20 de mayo de 2021, al correo gestiondeactivos@corfo.cl.

10. Que, asimismo, en virtud de lo preceptuado por el artículo referido en el Considerando anterior, con fecha 19 de mayo de 2021, se solicitó al oferente Consorcio Insosa, vía correo electrónico, aclaraciones respecto de su propuesta, las que fueron respondidas con fecha 26 de mayo de 2021, al correo gestiondeactivos@corfo.cl.

11. Que, para efectos del presente acto administrativo, es pertinente destacar la siguiente aclaración formulada, y su respuesta:

Aclaración	Respuesta
Aclarar que disposición normativa resultaría aplicable y permitía el emplazamiento del Centro Deportivo propuesto en la zona UV	(...) considerando que no es posible afirmar la existencia de la recepción definitiva, podemos señalar que el Centro Deportivo cumplirá con las normas de uso de suelo del Plan Regulador que permite el terreno en la zona U-Ee2, lo que no representa una modificación del proyecto, ya que no se alteran las superficies proyectadas, ni el programa, ni la inversión. En efecto, el Centro Deportivo se emplazará en la zona comprendida entre las canchas de tenis y la casona, específicamente en el área propuesta originalmente para el performance y las 3 canchas de paddle aledañas a éste, instalaciones que se emplazarán en el área originalmente destinada al Centro Deportivo. Adicionalmente, cabe destacar que podrían existir otros cambios a la propuesta, conforme a dar cumplimiento a eventuales requerimientos normativos emanados desde la DOM de Las Condes

12. Que, para el proceso de revisión detallado de las ofertas, es preciso tener presente, a efectos de esta Resolución, que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12°, numeral II, N°3 "Propuesta Técnica", de las Bases, los oferentes debían presentar un anteproyecto de arquitectura y diseño que contuviera la descripción de las zonas y macrozonas del ordenamiento territorial del proyecto, el resumen de la normativa aplicable al predio, esquemas y cuadros de detalles de las superficies propuestas, gráficas indicativas de recintos y programas del proyecto, y el informe de un revisor independiente, entre otros.

13. Que, seguidamente, el artículo 12°, numeral IV "Restricciones y/o condiciones esenciales de las propuestas", letra a) "Sobre el mix de usos y aplicación del Plan regulador Comunal vigente", las Bases disponen como uno de los requisitos esenciales de la propuesta el que ésta tuviera un carácter deportivo y recreacional, debiendo, en consecuencia, enmarcarse en dicho carácter las actividades permitidas por los diferentes usos de suelo asignados al predio en el que emplaza el Estadio Las Condes. La misma disposición exigió que la propuesta se ajustara cabalmente al Plan Regulador Comunal, a la normativa municipal que resultare aplicable y a cualquier otra disposición que debiera ser considerada para este tipo de proyecto, ya sea en material ambiental, sanitaria, de electricidad y combustibles, de seguridad, de impacto al sistema de transporte urbano u otro.

14. Que, el incumplimiento de estos requisitos, según el inciso final de la disposición citada en el Considerando anterior, traería como consecuencia la inadmisibilidad de la oferta.

15. Que, por su parte, en el Brochure Técnico Informativo (en adelante "el Brochure") contenido en el Anexo N°8 de las Bases, se puso a disposición de los interesados información técnica y urbanística del Estadio Las Condes, indicándose, al efecto, y entre otros antecedentes, las superficies, afectaciones a utilidad pública, edificaciones existentes, recepciones finales, patentes comerciales vigentes, y las normas sobre uso de suelo aplicables al predio acorde con lo establecido en los instrumentos de planificación territorial.

16. Que, en este sentido, y considerando que el Estadio Las Condes está emplazado sobre diferentes lotes, tanto el artículo 40 de las Bases como el Brochure, detallaron expresamente las zonas a las que éstos se encuentran afectos de conformidad con los instrumentos de planificación territorial, a saber:

    16.1. Zona Especial E-e2/U-Ee2, para la parte del predio que enfrenta a la Avenida Las Condes, y

    16.2. Zona E-Ab1/UV, para la parte del terreno que enfrenta las calles Fray Bernardo y Fray León.

17. Que, al respecto, es preciso mencionar que el artículo 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que el uso de suelo en las áreas urbanas se regirá por los planes reguladores correspondientes, y que las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito.

18. Que, a su turno, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el Decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante "OGUC"), el "uso de suelo" es el conjunto genérico de actividades que el respectivo instrumento de planificación territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones, para cuyo efecto el artículo 2.1.24 del mismo cuerpo normativo distingue los siguientes 6 tipos de uso de suelo susceptibles de emplazarse simultáneamente en una misma zona: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público y Área Verde.

19. Que, por su parte, de acuerdo con el artículo 2.1.33 de la OGUC, el equipamiento puede ser Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social. Con todo, si el respectivo instrumento de planificación territorial asignare un uso de suelo de equipamiento sin especificar alguna de las mencionadas clases, se entiende que admite cualquiera de ellas, conforme el artículo 2.1.32 de la OGUC.

20. Que, en este contexto, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante "PRMS"), aprobado mediante Resolución N°20, de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago; el Plan Regulador Comunal de Las Condes (en adelante "PRC"), aprobado por Resolución N°8, de 1995, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, y sus modificaciones; el Plano Seccional de la Zona de Uso de Suelo Especial, PS-U-Ee2, aprobado por Decreto Secc. N°4478, de 2004, de la Municipalidad de Las Condes; y el Plano Seccional de la Zona de Uso de Suelo Vivienda, PS-U-V, aprobado por Decreto Secc. N°4483, de 2004, de la Municipalidad de Las Condes, asignaron los siguientes usos de suelo en los terrenos en los que se emplaza el Estadio Las Condes, autorizándose, en consecuencia, las actividades definidas en la OGUC y en dichos instrumentos de planificación territorial para cada uno de ellos:

    20.1. Zona Especial E-e2/U-Ee2 (en adelante indistintamente uso de suelo o zona "U-Ee2"):
    - Residencial
    - Equipamiento - Salud
    - Equipamiento – Educación
    - Equipamiento – Culto y Cultura
    - Equipamiento – Deporte.

    20.2. Zona E-Ab1/UV (en adelante indistintamente uso de suelo o zona "UV"):
    - Residencial
    - Áreas Verdes
    - Espacio publico
    - Equipamiento – Comercio
    - Equipamiento – Educación.

21. Que, tal como se señaló en el Considerando N°8, el anteproyecto presentado por el Consorcio Insosa contempló la construcción de Centro Deportivo (Edificio Gimnasio), consistente, de acuerdo a sus especificaciones técnicas, en una edificación de 2 pisos, de una superficie de 1.498,18 m2 en el primer nivel, y de 926,37 m2 en el segundo, con instalaciones para múltiples actividades, camarines autónomos para uso de fútbol y raqueta, con accesos y características diferenciadas, y con una piscina temperada de 25 metros.

22. Que, tales actividades corresponden a un uso de suelo de Equipamiento – Deporte, toda vez que el artículo 2.1.33 de la OGUC define para esa clase de equipamiento los establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

23. Que, no obstante, en el mencionado anteproyecto, el Edificio Gimnasio se encuentra en la parte del predio que tiene asignado un uso de suelo UV, el que, como se señaló en los Considerando N°16 y N°20, solamente permite el uso de suelo Residencial, que comprende destino de vivienda y hogares de acogida; Áreas Verdes, que se refiere a parques, plazas y áreas libres que no son bienes nacionales de uso público; Espacio Público, que se refiere al sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas que sean bienes nacionales de uso público; Equipamiento de Comercio, que permite locales comerciales de escala básica, y Equipamiento de Educación, en los niveles y términos indicados en el PRC.

24. Que, por lo demás, al haberse especificado como Comercio y Educación los tipos de equipamiento asignados a dicho uso de suelo en los instrumentos de planificación territorial, no resulta aplicable el artículo 2.1.32 de la OGUC, en los términos mencionados en el Considerando N°19.

25. Que, en el mismo sentido, el Texto Resolutivo del Plano Seccional de la Zona de uso de suelo Vivienda, PS-U-V, aprobado por Decreto Secc. N°4483, de 2004, de la Municipalidad de Las Condes, dispone expresamente, bajo el cuadro de uso de suelos, que para esta zona todo otro tipo de usos de suelo, escalas, clases y actividades no mencionados en él –que son los referidos el Considerando N°20- se entienden como prohibidos.

26. Que, tal prohibición, al referirse no solamente y en forma genérica a los usos de suelo, sino que también a todo tipo de destino o actividades distintas de las mencionadas en el PRC, es expresa y clara en cuanto a sus alcances, de manera que se enmarca en la hipótesis de exclusión establecida en el inciso segundo artículo 2.1.21 de la OGUC, en los términos establecidos en los dictámenes N°24.831, de 2019 y N°40.156, de 2017, de la Contraloría General de la República.

27. Que, a la misma conclusión se arribó en el Informe del revisor independiente acompañado por el oferente, en el cual se indica que los usos de suelo de la zona U-Ee2 no pueden extenderse a la zona UV, agregando que tampoco procede la aplicación del artículo 62 de la LGUC, toda vez que si bien esta norma permite congelar los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial -para efectos de continuar con el uso que tenían en su oportunidad, cumpliendo las normas de zonificación-, impide aumentar el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo.

28. Que, teniendo presente lo expuesto, y tal como se mencionó en el Considerando N°11, se solicitó al oferente aclarar su propuesta en términos de indicar la disposición normativa que permitiría el emplazamiento del Centro Deportivo en la zona UV, respondiendo, el oferente, en resumen, que para cumplir con las normas de uso de suelo el Centro Deportivo sería en definitiva emplazado en la zona U-Ee2, en el área

propuesta originalmente para el performance y las 3 canchas de paddle, y estas instalaciones serían ubicadas en la zona inicialmente prevista para el Centro Deportivo. En tal respuesta, el oferente aseveró que los cambios mencionados no representaban una modificación del proyecto, ya que no se alteraban las superficies proyectadas, ni el programa, ni la inversión.

29. Que, al respecto, es preciso mencionar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N°18.575, los contratos administrativos se celebrarán previa propuesta pública, el que se regirá por los principios de libre concurrencia de los oferentes y de igualdad antes las bases.

30. Que, por su parte, el artículo 17 de las Bases, permitió al Fondo de Bienestar solicitar aclaraciones a los oferentes o la complementación de alguna información, las que en ningún caso podían alterar la oferta técnica o económica, ni infringir el principio de igualdad de los oferentes y de estricta sujeción a las bases.

31. Que, tal como se señaló en el Considerando N°11, en la respuesta a la aclaración solicitada por Corfo el oferente no indica la normativa en los términos solicitados, sino que directamente modifica la ubicación del Centro Deportivo, desplazándolo a un lugar distinto a aquel en el cual lo había propuesto inicialmente, y lo propio con aquellas instalaciones que había localizado en el espacio donde se ubicaría el Centro Deportivo, habida cuenta de las restricciones impuestas por el uso de suelo ya mencionadas en los Considerando precedentes.

32. Que, lo anterior, sí constituye una modificación de la oferta técnica presentada a la licitación, aun cuando no implique un cambio en las superficies, en el programa, o en el plan de inversión, toda vez que implica una alteración sustancial en el Anteproyecto presentado al concurso, cuestión que vulnera lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N°18.575, el artículo 27 de las Bases, tal como ha sido sostenido por la Contraloría General de la República en los dictámenes N°E76652, de 2021, N°22.885, de 2016 y N°74.523, de 2015; no resultando posible admitirse.

33. Que, atendido lo expuesto, la oferta presentada por el oferente Consorcio Insosa no cumple con las disposiciones del PRC al ubicar el Centro Deportivo en una zona cuyo uso de suelo no permite el Equipamiento Deportivo.

34. Que, dicha circunstancia determina que la oferta presentada por el Consorcio Insosa resulte inadmisible, atendido lo dispuesto en el artículo 12°, numeral IV "Restricciones y/o condiciones esenciales de las propuestas" letra a), inciso final.

35. Que, la Junta de Bienestar, en Sesión Extraordinaria N°2, de fecha 10 de septiembre de 2021, tomó conocimiento de la inadmisibilidad que por este acto se declara.

R E S U E L V O:

1° **DECLÁRASE INADMISIBLE** la oferta presentada por el Consorcio Insosa, conformado mediante escritura pública de 26 de abril de 2021, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Iván Torrealba Acevedo, a la Licitación Pública convocada por Resolución (A) N° 6, de 2020, del Fondo de Bienestar de la Corporación de Fomento de la Producción, para entregar en concesión el Estadio Las Condes, ubicado en Avenida Las Condes N° 11.755 y 11.825, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12°, numeral IV "Restricciones y/o condiciones esenciales de las propuestas" letra a), inciso final, de las Bases de Licitación.

2° **DECLÁRASE DESIERTA** la Licitación Pública convocada por Resolución (A) N° 6, de 2020, del Fondo de Bienestar de la Corporación de Fomento de la Producción para

entregar en concesión el Estadio Las Condes, ubicado en Avenida Las Condes N° 11.755 y 11.825, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

3º **PUBLÍQUESE** la presente resolución, una vez que se encuentre totalmente tramitada, en el link www.corfo.cl/licitaciones, junto con la respectiva Acta de Apertura de Ofertas.

Anótese, notifíquese y archívese.

BENNY ALARCÓN SANHUEZA
JEFE DEPARTAMENTO DE BIENESTAR
FONDO DE BIENESTAR