

APRUEBA CONVENIO DE ACCIONES DE APOYO "ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGION DE ANTOFAGASTA".

SANTIAGO, - 6 JUL. 2012

EXENTO N° 560 /

VISTO: Lo dispuesto en la Ley N° 18.803, de 1989, que otorga a los servicios públicos la autorización que indica, en materia de celebración de contratos de acciones de apoyo, y su Reglamento contenido en el D.S. N°21, de 1990, del Ministerio de Hacienda; el D.F.L. N° 1-19.653, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos administrativos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 20.557, sobre Presupuesto del Sector Público para el año 2012; la facultad que se me confiere mediante el D.S. N°386, de 1981, del Ministerio de Bienes Nacionales y sus modificaciones; la Resolución N°1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón. Documento Conductor N°286858.

Ministerio de Bienes Nacionales
Exento de Trámite de Toma de Razón

CONSIDERANDO:

1.- Que, el Ministerio de Bienes Nacionales se encuentra desarrollando, entre sus principales líneas de acción, una gestión activa sobre los territorios de propiedad fiscal en los cuales existen perspectivas para el desarrollo de emprendimientos productivos. En este contexto, en los últimos años, se han desarrollado estudios tanto en la Región de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama, referidos a la realización de un análisis de mercado tendiente a definir la demanda de suelo a corto, mediano y largo plazo (5-15-30 años) para actividades productivas, con la finalidad de mejorar la oferta de suelo que el Fisco dispone en estas regiones, lo que implica necesariamente que la calidad de esta información permita entregar mayor certidumbre a la inversión pública y privada que se pretende desarrollar en estos territorios.

2.- Que, en la actualidad, en la Región de Antofagasta, se ha detectado un manifiesto interés por terrenos de propiedad fiscal para desarrollar y consolidar actividades productivas de tal manera de acoger el incremento de la actividad industrial, de logística y de servicios asociados a la minería. En este marco, se requiere materializar un acuerdo de prestación de servicios entre el Ministerio de Bienes Nacionales y la PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE, RUT N° 81.698.900-0.

3.- Que, esta Secretaría de Estado requiere contratar el "Estudio de Análisis de Gestión de Terrenos Industriales: Plataforma Logística B-400, en Territorio Fiscal, Comuna de Antofagasta, Región de Antofagasta".

4.- Que, la Ley 18.803, faculta a los servicios públicos para la celebración de convenios con Universidades y Municipalidades, cuando su objeto sea la ejecución de acciones de apoyo a sus funciones, que no correspondan al ejercicio mismo de sus potestades, de manera directa, sin pasar por un proceso de licitación pública o privada.

5.- Que, con fecha 18 de mayo de 2012, se suscribió un convenio de prestación de acciones de apoyo para el "Estudio de Análisis de Gestión de Terrenos Industriales: Plataforma Logística B-400, en Territorio Fiscal, Comuna de Antofagasta, Región de Antofagasta", entre esta Subsecretaría y Pontificia Universidad Católica de Chile, RUT N°81.698.900 - 0, el que, para su validez, debe ser aprobado mediante el correspondiente acto administrativo.

6.- Que, a través de Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°423, de fecha 26 de junio de 2012, el Jefe del Departamento de Presupuesto, ha refrendado el gasto de \$34.385.000.- (treinta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil pesos), exento de IVA por el "Estudio de Análisis de Gestión de Terrenos Industriales: Plataforma Logística B-400, en Territorio Fiscal, Comuna de Antofagasta, Región de Antofagasta", al Subtítulo 22 (Bienes

y Servicios de Consumo), Ítem 11 (Servicios Técnicos y Profesionales), Asignación 001 (Estudios e Investigaciones).

7.- Que, a fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente convenio, la **PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE**, entregó una boleta bancaria del Banco Security N°335863, equivalente al 10% del valor total del convenio, con fecha de vencimiento el día 28 de febrero de 2013.

DECRETO:

1°.- Apruébase el convenio de prestación de acciones de apoyo, suscrito con fecha 18 de mayo de 2012, entre el Ministerio de Bienes Nacionales y la Pontificia Universidad Católica de Chile, RUT N°81.698.900 - 0, cuyo texto es el siguiente:

En Santiago de Chile, a 18 días del mes de mayo de 2012, entre el **MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**, R.U.T. N° 61.402.000-8, representado para estos efectos por don **Juan Carlos Bulnes Concha**, cédula nacional de identidad N° 12.124.734-8, Subsecretario de Bienes Nacionales, ambos domiciliados en avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 720, comuna y ciudad de Santiago, en adelante también e indistintamente el "Ministerio", por una parte; y por la otra la **PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE**, RUT N° 81.698.900-0, representada en este acto por su Vicerrector Académico, don **Roberto González Gutiérrez**, cédula nacional de identidad N° 10.396.183-1, ambos con domicilio en avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 340, comuna y ciudad de Santiago, en adelante también e indistintamente la "Universidad", se ha acordado suscribir el siguiente convenio de prestación de acciones de apoyo:

PRIMERO: Contexto.

El Ministerio de Bienes Nacionales se encuentra desarrollando, entre sus principales líneas de acción, una gestión activa sobre los territorios de propiedad fiscal en los cuales existen perspectivas para el desarrollo de emprendimientos productivos.

Por otra parte, la experiencia Ministerial en cuanto a la administración de los terrenos fiscales enseña que, en la medida que no exista una acción intencionada del Ministerio ni una perspectiva de desarrollo integrado de los territorios de los cuales forma parte, se arriesga:

- Una ocupación espontánea e indiscriminada, que genera una presión de regularización al Ministerio difícil de contrarrestar por los problemas sociales que acarrea un eventual desalojo.
- Una presión de demanda directa por terrenos fiscales, desintegrada del contexto territorial en que se insertan y de sus usos preferentes, generando externalidades negativas sobre el potencial de los terrenos fiscales aledaños.
- Desaprovechar las ventajas comparativas que ofrece el área.
- Generar un inadecuado ordenamiento territorial en las áreas de gestión que no cuentan con instrumentos adecuados de planificación que normen el uso del suelo.
- Fomentar acciones especulativas basadas en la compraventa de terrenos fiscales, generando transferencias de capital del Estado a particulares, que no reportan un beneficio social.

Cabe destacar que, en áreas territoriales en que el Fisco posee una altísima participación en el dominio del suelo, se hace indispensable que el Ministerio realice una gestión de suelo acorde a las necesidades de la dinámica productiva y a las políticas de Gobierno, a fin de no entorpecer el desarrollo sino, por el contrario, de facilitar y fomentarlo.

En este contexto, en los últimos años, se han desarrollado estudios tanto en la Región de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama, referidos a la realización de un análisis de mercado tendiente a definir la demanda de suelo a corto, mediano y largo plazo (5-15-30 años) para actividades productivas, con la finalidad de mejorar la oferta de suelo que el Fisco dispone en estas regiones, lo que implica necesariamente que la calidad de esta información permita entregar mayor certidumbre a la inversión pública y privada que se pretende desarrollar en estos territorios.



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

En la actualidad, en la Región de Antofagasta, se ha detectado un manifiesto interés por terrenos de propiedad fiscal para desarrollar y consolidar actividades productivas de tal manera de acoger el incremento de la actividad industrial, de logística y de servicios asociados a la minería.

Esta demanda se encuentra del todo insatisfecha con las alternativas de localización al interior del área urbana en loteos existentes ya sea por accesibilidad, conflictos ambientales o por la escala de la actividad que se espera se consolide en la Región. En efecto, la gran escala y el alto impacto que generará la actividad productiva proyectada, hace necesaria la revisión de los emplazamientos de terrenos industriales en la ciudad y la creación de nuevos polos logísticos estratégicamente localizados.

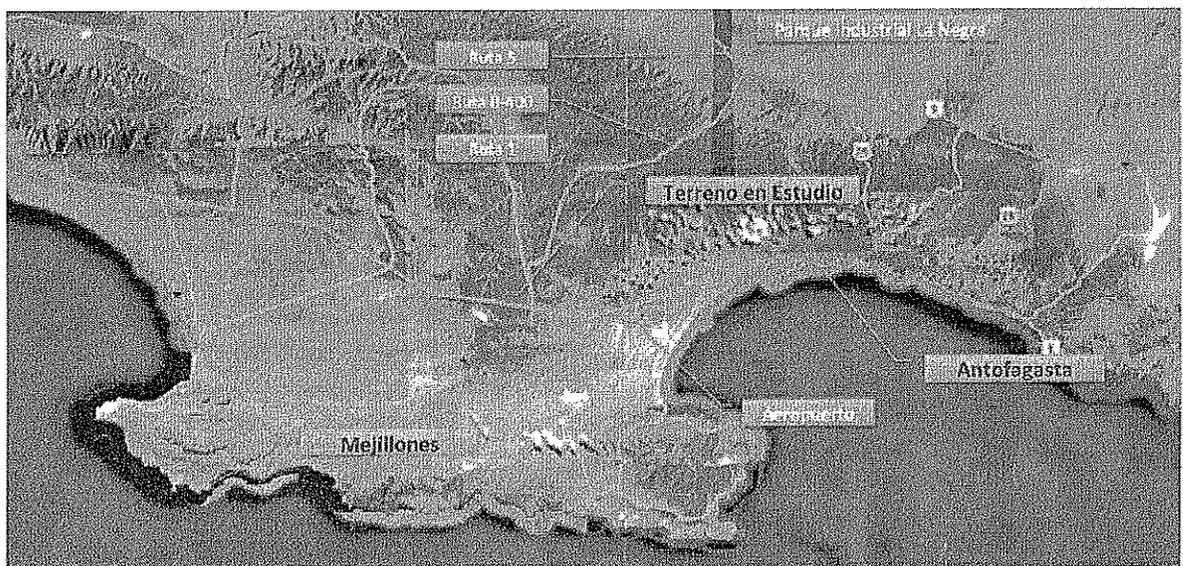
Los terrenos fiscales existentes surgen como una alternativa real para plantear un desarrollo acorde con nuevos estándares de la industria, con consideraciones ambientales que permitan propiciar inversiones a favor del entorno físico y económico del territorio regional.

Esta situación ha llevado a asignar prioridad a este tema dentro del Gobierno Regional, de manera de generar las coordinaciones estratégicas con otros organismos públicos tendientes a materializar un barrio industrial de alto estándar en el sector denominado B-400, que corresponde a una gran explanada de terrenos fiscales, en el cruce de la Ruta 1 con la Ruta B-400, en un lugar equidistante tanto de la Ciudad de Mejillones como de Antofagasta, con una cabida aproximada de 1.300 hectáreas, de las cuales se priorizará un lote de 400 hectáreas. Se ubica a 32 Km. al Norte de la ciudad de Antofagasta, en el empalme de dos líneas férreas pertenecientes a la empresa del Ferrocarril Antofagasta-Bolivia que comunican el sector con Antofagasta, Mejillones y el interior. Sus favorables condiciones de localización y usos de suelo, permitirán la consolidación de un parque industrial de alto estándar para la instalación tanto de empresas internacionales, así como grandes, medianas y pequeñas empresas locales que requieren de suelo para consolidar sus actividades productivas.

Se presenta, entonces, la oportunidad de que mediante un análisis de mercado a corto, mediano y largo plazo para la actividad Industrial se plantee una gestión ordenada de los referidos terrenos, acorde a los ritmos de desarrollo y crecimiento de la región para las actividades productivas asociadas.

En este marco, se requiere definir, dimensionar y evaluar los terrenos de tal manera que puedan formar parte de un parque empresarial-industrial que acoja con altos estándares la demanda de suelo para el desarrollo de esas actividades, en forma organizada, con una planificación territorial adecuada y con altos estándares de sustentabilidad.

De acuerdo a lo anterior es necesario contar con un estudio de la vocación industrial y de servicios de estos suelos fiscales, que permita llevar a cabo una eficiente administración por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, a través del diseño de un plan de gestión inmobiliaria que responda a las



necesidades detectadas en el marco de propiciar un desarrollo industrial sustentable del territorio.

Foto Satelital Emplazamiento



Superficie aproximada del Estudio, 1.300 hectáreas

SEGUNDO: Fuente legal y objeto.

En el marco de las disposiciones contenidas en la ley N° 18.803, que autoriza a los Servicios Públicos regidos por el título II de la ley N° 18.575 para celebrar convenios de prestación de acciones de apoyo con diferentes organismos, entre ellos las Universidades, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto N° 21 de 1990 del Ministerio de Hacienda, que lo reglamenta; y tras ponderar los criterios de experiencia y eficiencia se ha decidido solicitar a la Pontificia Universidad Católica de Chile la elaboración del estudio denominado **“ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA”**

TERCERO: Convenio.

Mediante el presente instrumento, la Universidad se compromete a elaborar el estudio denominado **“ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA”**

Para la ejecución de este estudio, se deberá dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

a) Objetivo General:

Elaborar una propuesta de ordenamiento territorial y de enajenación de terrenos de acuerdo a la demanda existente y proyectada en el sector con el objetivo de lograr la concreción de un proyecto de Parque Empresarial e Industrial en terrenos fiscales localizados en el sector denominado B-400.

b) Objetivos Específicos:

- Elaborar un diagnóstico de acuerdo a la demanda de terrenos fiscales y las solicitudes de superficie y uso.
- Ordenar territorialmente la demanda y ocupaciones, evaluando los usos del inmueble.
- Dimensionar la oferta y la demanda por servicios industriales en el sector.
- Definir de acuerdo al territorio disponible la proyección de la demanda de acuerdo a la superficie y uso.
- Elaborar un plano de propuesta de ordenamiento territorial del sector, que permita administrar de forma ordenada un emblemático sector industrial.
- Elaborar levantamiento topográfico de la propuesta.
- Elaborar un proyecto para disponer de uno o más lotes para administrar mediante el instrumento de gestión que el estudio propondrá como más conveniente (enajenación, arriendo, concesión, comodato, u otros).
- Diseñar el mecanismo para el traspaso de los lotes mediante licitación pública a un inversionista privado que desarrolle el proyecto de acuerdo al plan.



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

- Elaborar las bases de licitación que aseguren el resultado del plan propuesto tanto en inversión, como en estándares de calidad y una adecuada respuesta al mercado.

CUARTO: Trabajo conjunto.

Se realizarán reuniones periódicas entre la Universidad, la División de Bienes Nacionales y la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta.

La primera reunión de coordinación, con los antecedentes aportados por el Ministerio, tendrá como objetivo elaborar un plan de trabajo definitivo, que debe considerar las tareas a desarrollar y los tiempos involucrados, el cual quedará reflejado en un documento denominado "acta de reunión" que incluirá la carta Gantt asociada.

La reunión inicial de coordinación deberá realizarse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la suscripción del convenio, la que deberá desarrollarse en la ciudad de Antofagasta.

Sin perjuicio de esto, los signatarios del presente convenio deberán contemplar además la realización de a lo menos 3 (tres) reuniones durante la ejecución del trabajo para presentar avances del estudio e informes.

QUINTO: Metodología, actividades y plazo del estudio.

El Estudio contempla su ejecución en 120 días corridos, según lo dispuesto en la cláusula octava siguiente, considerando el desarrollo de las siguientes actividades:

a) Recolección de Información

Se tendrá una reunión inicial de coordinación que se efectuará en la ciudad de Antofagasta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de la firma del convenio de prestación de acciones de apoyo, tendrá como objetivo visitar el terreno y el entorno y tomar contacto con las autoridades y otros agentes relevantes con el fin de obtener toda la información disponible que pudiera servir a los propósitos de Estudio:

- Antecedentes existentes sobre el área de estudio.
- Instrumentos de Planificación.
- Usos actuales.
- Conflictos presentes.
- Tipo y Calidad de acceso.
- Demanda por usos de suelo.
- Oferta por tipo de uso de suelo.
- Elementos sobresalientes del entorno.
- Potencialidades y limitantes para futura gestión de oferta de terreno.
- Cartografía disponible en soporte magnético en forma de archivos SHAPE (arc/view) o Autocad u otro.

b) Dimensionamiento de la demanda

Con los antecedentes obtenidos en la visita a terreno, más otros que el consultor obtendrá de otras fuentes locales o nacionales, se procederá a dimensionar la real demanda de suelo industrial, empresarial y de servicios asociada a la actividad económica de la región, especialmente la minería.

El resultado de este dimensionamiento será un programa de disponibilidad de terrenos y su cualificación en el tiempo para calzar con la demanda potencial que se defina para el proyecto.

c) Dimensionamiento de la Oferta

A partir del análisis del terreno y su entorno el consultor procederá a definir el producto tanto en dimensiones como en características y estándares. Se definirá la superficie a enajenar y las velocidades de consumo de suelo estimables para el proyecto. También en esta etapa se definirá eventualmente cambios normativos a sugerir a la autoridad competente para ser incluidos en los instrumentos de planificación territorial correspondientes.

d) Proyecto de loteo y programa

El consultor, con base en las definiciones de la oferta del punto anterior, elaborará una imagen objetivo y un anteproyecto referencial de Parque Industrial y Empresarial. Este proceso incluirá la ejecución de la planimetría necesaria para subdividir el lote que el estudio defina para enajenar, de acuerdo a un plan de etapas y a una zonificación general, considerando un lote priorizado de 400 hectáreas.

El consultor propondrá las obligaciones mínimas a las que se deberá comprometer los oferentes que se presenten en el marco de la licitación posterior, como también los aspectos mínimos que deberán contener las ofertas con el propósito de evaluar la coherencia con la imagen objetivo buscada.

También incluirá la definición de actos administrativos para lograr el objetivo del estudio, ya sean para la disposición de los terrenos, los modelos de gestión posibles y los cambios normativos que deberá hacer el mandante o bien el adjudicatario oportunamente.

e) Tasación Comercial

El consultor proveerá una tasación comercial del lote a enajenar, ejecutada por tasadores oficiales, mediante los procedimientos de valorización reglamentados del mandante. El costo de la tasación está incluido en el presupuesto.

f) Bases de Licitación

El consultor elaborará términos de referencia, bases técnicas y la documentación necesaria para que el estudio culmine con un proceso de licitación pública orientado a recibir propuestas privadas de inversión en los terrenos a enajenar. Las bases deberán garantizar adecuadamente que el proceso lleve a una real concreción de un proyecto de desarrollo inmobiliario industrial y empresarial.

Las bases deberán darle forma a un modelo de gestión que sea, por una parte, capaz de atraer inversionistas privados con los suficientes estímulos y facilidades y, por otra, que cautele adecuadamente los intereses fiscales y el objetivo del proyecto mediante fórmulas de traspaso de terreno y garantías.

Por su parte, se abordarán los siguientes contenidos metodológicos que permitan dar cumplimiento a los objetivos de este estudio:

- Trabajo en terreno y levantamiento de los antecedentes técnicos y de las fuentes de información que sean de interés para el cumplimiento de los objetivos del presente estudio, a nivel nacional, regional y local, mediante la revisión bibliográfica, entrevistas con actores públicos y privados que dentro de sus funciones posean información útil para los objetivos del estudio.
- Sistematización de la información recopilada de las fuentes señaladas en el punto anterior. Estas se vaciarán a planillas, información gráfica, base de datos, informes analíticos, entre otros, de fácil acceso y uso posterior.
- Diagnóstico de los usos actuales en sectores alternativos al del estudio, mediante visitas a terreno, realización de encuestas si corresponde, análisis de los Instrumentos de Planificación Territorial existentes y propuestos o en vías de aprobación.
- Se realizará una prospección del Mercado del suelo local para usos compatibles con las potencialidades identificadas para el área de estudio, y de sus respectivas unidades de negocio. En este sentido, es vital una detección real de las necesidades de parte de los usuarios. Luego se caracterizará la demanda en el área de influencia, cuantificando la demanda actual, como también proyectando la demanda futura. Por su parte, se analizará la oferta existente, caracterizando y cuantificando la oferta en el área de influencia. Finalmente, se realizará un balance entre la oferta y la demanda, es decir, una cuantificación del déficit o superávit existente de oferta y demanda.
- Determinación de las ventajas y desventajas para la futura gestión de oferta de terrenos planteados en la zona propuesta. Esta actividad contempla el reconocimiento de las características y propiedades técnicas de los terrenos en sí mismos como de su área de influencia.



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

- Análisis de la competitividad de los terrenos respecto de otras alternativas de localización, mediante la identificación de ventajas y desventajas de competitividad de los sectores en relación a las condiciones actuales inherentes a cada uno de ellos, como también la cuantificación de la inversión pública necesaria que permita volverlos competitivos respecto de ofertas alternativas, si es que las hubiere.
- Respecto de la estrategia de gestión, se materializará en una **Estrategia de Gestión Inmobiliaria** que permita una óptima gestión de oferta de terrenos, con definición de etapas (corto, mediano y largo plazo) y acciones, incluyendo propuesta de administración así como alternativas y estructura de financiamiento, considerando como referencia valores de suelo existentes en el mercado.
- Definición de modelación, según vocación de usos recomendados, expresados en una propuesta de subdivisión, que determine el nivel óptimo de superficies enajenables.
- Realización del Estudio de Cabida deberá determinar la capacidad de uso para cada uno de los macro lotes definidos en la propuesta referencial de zonificación, considerando los instrumentos de planificación existentes o en estudio y la legislación vigente.
- Realización de levantamientos topográficos georreferenciados y elaboración de planos de subdivisión, de acuerdo al Manual de Normas Técnicas del Ministerio de Bienes Nacionales. El plano oficial del Ministerio se realizará a una escala que será acordada con el mandante y la confección de éste estará regida por el Manual de Normas Técnicas del Ministerio de Bienes Nacionales.

El Ministerio de Bienes Nacionales otorgará en calidad de préstamo a la Universidad, la cartografía del Instituto Geográfico Militar, del sector que involucra el levantamiento, en formato digital vectorial shape, escala 1:50.000 o 1:25.000 dependiendo de la disponibilidad, con los siguientes niveles mínimos de información: curvas de nivel y cotas, caminos, límites, toponimia; el datum a utilizar será PSAD56 y SIRGAS (WGS 84). Le corresponderá a la Universidad realizar la transformación de la cartografía digital entre Datum utilizando los parámetros zonales proporcionados por el I.G.M.

El plano contendrá como base cartográfica la información digital I.G.M, otorgada en calidad de préstamo por el Ministerio, además de la información propia de terreno, y cumplir con lo señalado en el Manual de Normas técnicas del MBN.

La tramitación de la subdivisión de los lotes será tarea del mandante pues corresponde a una actividad que es de su propia naturaleza y no se considera dentro de los plazos del estudio ni tampoco de responsabilidad del mandante, excepto en lo concerniente a la calidad técnica de los documentos entregados sobre la cual el consultor seguirá disponible para subsanar eventuales problemas asociados con la confección de los planos.

Estas actividades consideran los siguientes aspectos técnicos:

a) Trabajos de Terreno

Antes de comenzar los trabajos de terreno, el consultor coordinará con el respectivo profesional del Ministerio de Bienes Nacionales una reunión para conocer la información cartográfica disponible.

Sobre los terrenos seleccionados se deberán realizar ajustes a la información disponible, ya sea levantamientos altimétricos georreferenciados del contorno del predio y de aquellas obras de arte o accidentes topográficos relevantes que se ubiquen al interior del predio (acceso, postaciones, servidumbres, servidumbres judiciales, caminos enrolados, rutas camineras, líneas férreas, construcciones, etc.). Para esta actividad se contará con el apoyo del mandante.

b) Trabajos de Gabinete

El trabajo de gabinete contempla específicamente la elaboración de toda la cartografía digital asociada a los planos bases de los levantamientos de los sectores en estudio, lo que permitirá bajo la dirección del Ministerio generar los diseños de subdivisión correspondientes.

El consultor requiere que el mandante u otro organismo otorgue en calidad de préstamo la cartografía del Instituto Geográfico Militar, del sector que involucra el levantamiento, en formato digital vectorial shape, escala 1:50.000 o 1:25.000 dependiendo de la disponibilidad. Los niveles de

información básicos a contemplar serán: curvas de nivel y cotas, caminos, límites, toponimia; el datum a utilizar será PSAD56 y SIRGAS (WGS 84); el adjudicatario podrá realizar la transformación de la cartografía digital entre Datum utilizando los parámetros zonales proporcionados por el I.G.M.

SEXTO: Productos esperados y formatos de entrega.

Los productos esperados son los siguientes:

- a) Diagnóstico general
 - Mapa de actores, que intervienen el proceso de gestión y habilitación del área de análisis.
 - Diagnóstico del terreno, su localización, accesibilidad y su entorno.
 - Análisis de los Instrumentos de Planificación Territorial existentes y en modificación y de los Instrumentos de Planificación necesarios, etc.
- b) Caracterización del mercado de suelo local
 - Para uso Industrial, empresarial y de servicios en los sectores definidos. Los contenidos básicos que deben ser presentados como resultados, son los siguientes:
 - Caracterización General del Mercado.
 - Análisis del sector y su potencia, sobre la base de ejes estratégicos regionales.
 - Caracterización de clientes potenciales.
 - Competencias (Identificación y Análisis de competidores en la región).
 - Análisis de precios.
 - Análisis FODA.
 - Conclusiones de la Caracterización de Mercado.
 - Costos generales asociados a la macro urbanización.
 - Priorización de competitividad de los terrenos.
- c) Estrategia de Gestión Inmobiliaria
 - Construcción de una imagen Objetivo a partir de la información recogida y de la definición de las unidades de negocio.
 - Plan Estratégico con definición de etapas y acciones (estudios, inversiones, otros), incluyendo propuesta de administración así como alternativas y estructura de financiamiento para cada una de las etapas.
 - Acciones para la gestión de oferta de terrenos, diferenciando entre corto, mediano y largo plazo para cada una de las áreas en estudio.
 - Definición de tipos de inversionistas convocables y listado con información de contacto.
 - Modelo de gestión que luego deberá verse reflejado en las bases de licitación y en los planos de subdivisión.
- d) Plano de subdivisión y loteo
 - Estudio de Cabida para el área en estudio.
 - Plano de subdivisión con modelación de usos recomendados y perfil óptimo de superficies enajenables. Este plano de subdivisión tendrá dos escala de definición:
 - Macrolote(s) a subdividir en el acto administrativo que dispondrá de los terrenos según el modelo del plan considerando etapas, unidades de gestión y mecanismos de garantías inmobiliarias. Este plano de loteo deberá aprobarse en las instancias oficiales correspondientes. Se trata de un(os) gran(des) lotes.
 - Estudio de subdivisión de escala menor, como imagen objetivo referencial del proyecto para el dimensionamiento general de la infraestructura necesaria y la estimación del costo de la urbanización. Esto, con el objeto de modelar lo que eventualmente evaluará el inversionista y tener datos ciertos de referencia de costos y precio del suelo a ofertar.
 - Planos digitales compatibles con Auto Cad 14 y/o Arc View 3.2., de los Sectores, representando la subdivisión. Los polígonos resultantes también deberán ser entregados en formato *.kmz para googlearth, con la proyección cartográfica correspondiente.
 - Los planos de subdivisión del macrolote a enajenar (originales digitales, impresos en papel poliéster para plotter y dos copias papel de cada uno) con sus respectivas Minutas de Deslindes.
 - Memoria explicativa de la ejecución de los trabajos a ejecutar en el caso que sea necesario, en la cual se detallen las actividades desarrolladas en terreno y del procedimiento de cálculo y dibujo.
- e) Bases de Licitación
 - El consultor elaborará las bases técnicas para la licitación de los terrenos de acuerdo al modelo de gestión propuesto. Para esto se basará en la legalidad que sustenta los actos



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

administrativos de esta naturaleza de manera de establecer un mecanismo que siendo atractivo para los eventuales postulantes, garantice suficientemente los intereses fiscales y el buen desarrollo del proyecto de acuerdo al plan.

En síntesis, los productos esperados para el presente servicio son los siguientes:

- Documentos Impresos y Respaldo Magnético

Se requiere la entrega de seis (6) originales del documento impreso y seis (6) copias de respaldo magnético para cada informe, que contenga información de terreno procesada para cada una de las variables en cada uno de los apartados descritos anteriormente. El estudio deberá ser presentado con un resumen ejecutivo del informe, cartografía (entendida como la espacialización e integración de todas las variables incorporadas en los estudios) y archivo fotográfico correspondiente.

Se requiere la entrega del Documento correspondiente a los resultados del estudio en formatos digitales (*.doc) y (*.pdf), además de las copias impresas señaladas, las que deberán ser presentadas en un archivador o carpeta, en cuyo lomo deberá estar rotulado el año, el nombre del estudio y el nombre del adjudicatario. Misma Información que deberá ir en la tapa del archivador a lo que se sumarán los logos del Ministerio y de la institución signataria del convenio.

El formato del documento debe seguir la estructura expuesta en el presente convenio.

- Cartografía

La cartografía se espera que sea incorporada en el documento, como imágenes al interior del texto, acompañando cada capítulo o subcapítulo, ilustrando ya sean los antecedentes, resultados o conclusiones de cada uno de ellos. Para la presentación y desarrollo de la cartografía, la escala a emplear deberá ser seleccionada en función de los objetivos y resultados esperados, y será fijada en la reunión de ajuste metodológico a sostener entre el consultor signatario del convenio y la contraparte técnica, antes del inicio de las actividades.

Adicionalmente se deberá entregar junto a cada copia del documento final impreso, un juego de planos según corresponda.

La información cartográfica deberá ser presentada en formato compatible con ArcGis 9.2 y entregados sus respaldos como un proyecto SIG en la proyección UTM, Datum WGS 84 en una carpeta llamada B-400_Antofagasta, con subcarpetas temáticas de ser necesario, las que en su interior deberán contener las siguientes subcarpetas: Proyectos, vectores, raster, fotografías y layout.

En la carpeta proyectos deberán venir los archivos correspondientes a los proyectos (nombredelproyecto.mxd) compatible con el software ArcGis 9.2.

En la carpeta fotografías, se deberán incluir las fotografías georreferenciadas de los hitos o atractivos.

En la carpeta vectores todos los shapes empleados en el proyecto. Adicionalmente se deberán incluir dos subcarpetas: Entrada y Salida, ubicando en la carpeta Entrada todos aquellos archivos de entrada (insumos) ya sean estos generados por otros proyectos u otras instituciones, los que deben estar correctamente identificados. En carpeta Salida, todos aquellos shapes finales (productos), resultantes de la integración y procesamiento de shapes de entrada más el levantamiento de información en terreno y su posterior sistematización y procesamiento, los que son "llamados" desde el proyecto.

En la carpeta raster, las imágenes o archivos raster empleados en el proyecto.

Todos los archivos en formato shape o raster deberán tener su homólogo *.prj que indique proyección, datum y huso del mismo.

En la carpeta layout, las salidas como mapas, en formato de imagen (JPEG) de los proyectos desarrollados, los que deberán estar disponibles en 2 (dos) tamaños de impresión (carta y ploteo según formato seleccionado para impresión 90x60cm (A1) o 120x90cm (A0).

La carpeta correspondiente deberá incluir todos los proyectos generados, así como las subcarpetas indicadas en el presente acápite. Los Layouts o mapas deberán considerar una viñeta en que esté incorporado el nombre del estudio, nombre del proyecto, simbología o leyenda, datos cartográficos o geodésicos, escala de información base, escala de representación en formato texto y barra, además de identificar el Norte.

Se deberá acompañar el informe final para cada copia impresa, con un juego de planos en formato a elegir entre 90x60cm (A1) o 120x90cm (A0), con las cartas correspondientes a cada proyecto, las que deberán venir dobladas e incorporadas en las carpetas respectivas en fundas transparentes.

La información fotográfica deberá ser entregada digitalizada con extensión JPG tamaño 60x80cm a 72 dpi (2034 x 1728 pixeles).

SEPTIMO: Aprobación y Vigencia.

El presente convenio deberá ser aprobado a través del correspondiente acto administrativo, y sólo comenzará a regir a contar del día hábil siguiente al de su publicación en el portal www.mercadopublico.cl.

OCTAVO: Plazo

El plazo para el cumplimiento total del convenio será de 150 días corridos, y la Universidad dispondrá de un plazo máximo de 120 días corridos para la ejecución total, ambos contados a partir de su entrada en vigencia.

Sin perjuicio del plazo establecido para la ejecución, la "Universidad" deberá entregar tres informes con los contenidos y en la forma y plazos que a continuación se indican:

Primer Informe: deberá contener la información referida al Diagnóstico General y Caracterización del Mercado de Suelo Local. Este informe deberá ser entregado dentro del plazo de 40 días corridos, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Segundo Informe: contendrá la Estrategia de Gestión Inmobiliaria. Este informe deberá ser entregado dentro del plazo de 80 días corridos, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Tercer Informe y final: deberá contener lo correspondiente a los Planos de Subdivisión y Bases de Licitación, además de un resumen ejecutivo del estudio completo que sirva como documento introductorio para el proceso de licitación. Este informe deberá venir acompañado de todos los productos gráficos digitales y soporte papeles solicitados y los antecedentes necesarios para la revisión en gabinete de los trabajos. Dicho informe deberá ser entregado dentro del plazo de 120 días corridos, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Por su parte, el Ministerio tendrá un plazo de 15 días corridos para revisar, aprobar o formular observaciones a los referidos informes, plazo dentro del cual el Comité Técnico contara con 5 días corridos como máximo, para emitir el informe consolidado de sus observaciones.

En el caso de formularse observaciones a los informes, la Universidad tendrá un plazo máximo de 10 días corridos para subsanarlas.

Todos los informes deberán ser entregados dentro de los plazos establecidos, en la Oficina de Partes del Ministerio, y dirigidos a la Jefa de la División de Bienes Nacionales, en seis (6) originales en formato papel y seis (6) copias con el respectivo respaldo magnético en CDs.

No obstante el plazo pactado, en cualquier momento, administrativamente y sin requerimiento judicial, el Ministerio podrá poner término al presente convenio, siempre que el interés fiscal así lo requiera o por incumplimiento grave por parte de la Universidad, calificado por el Ministerio. En cualquier caso, dicho término será dispuesto mediante resolución fundada de la autoridad competente y notificada oportunamente a la Universidad.

NOVENO: Prorroga

El "Ministerio" a petición de la "Universidad", podrá prorrogar el plazo de ejecución del convenio, bastando para ello el acto administrativo que lo autoriza. La solicitud de prórroga deberá estar dirigida al Jefe de la División de Bienes Nacionales y deberá entregarse obligatoriamente en la Oficina de Partes del Ministerio, con una anticipación al vencimiento del plazo del convenio de 30 días corridos a lo menos, salvo que sobrevenga un hecho calificado por el "Ministerio" como caso fortuito o fuerza mayor, en cuya circunstancia el plazo para solicitarla podrá ser menor.



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

La prórroga del plazo del convenio se autorizará, siempre que convenga a los intereses fiscales y/o se estime que la "Universidad" no podrá ejecutar el servicio convenido dentro del plazo establecido por hechos o causas que no le son imputables. En cualquier caso, la prórroga no podrá exceder los 30 días corridos.

Autorizada la prórroga, la "Universidad" deberá acompañar dentro de los 5 días siguientes, una nueva garantía de fiel cumplimiento, que reemplace la anterior, con una fecha de vencimiento no inferior al plazo del convenio prorrogado, aumentado en 60 días hábiles.

En caso de no entregarse esta garantía en el plazo indicado, la Universidad incurrirá en incumplimiento del convenio, lo que dará derecho al "Ministerio" a hacer efectiva la garantía de fiel cumplimiento que fue entregada originalmente.

No se autorizará prórroga alguna si ésta es solicitada después de vencido el plazo del convenio.

En todo caso, el Ministerio podrá de oficio autorizar la prórroga del convenio si es que el atraso de la "Universidad" se debe a hechos o circunstancias imputables al propio Ministerio.

DECIMO: Pago.

El precio de la prestación de servicios objeto del presente convenio es la suma total de \$ 34.385.000.- (treinta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil pesos), exentos de IVA, que el Ministerio se obliga a pagar a la Universidad dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha en que ésta entregue, en la Oficina de Partes del Ministerio, la factura correspondiente y el documento donde conste la recepción conforme del servicio y de los informes respectivos firmado por la Jefa de la División de Bienes Nacionales. La certificación de recepción conforme es requisito indispensable para la procedencia del pago.

Sin perjuicio de lo anterior, se contempla la siguiente forma de pago:

- Un primer estado de pago, equivalente al 50% del valor convenido, correspondiente a la suma de \$ 17.192.500.- (diecisiete millones ciento noventa y dos mil quinientos pesos), previa entrega y aprobación del Segundo Informe. Este pago se efectuará dentro de los 30 días siguientes a la entrega por parte de la Universidad de la factura correspondiente y el certificado de recepción conforme.
- Un segundo y último estado de pago, equivalente al 50% del valor convenido, correspondiente a la suma de \$ 17.192.500.- (diecisiete millones ciento noventa y dos mil quinientos pesos), previa entrega y aprobación del Informe Final. Este pago se efectuará dentro de los 30 días siguientes a la entrega por parte de la Universidad de la factura correspondiente y el certificado de recepción conforme.

DECIMO PRIMERO: Anticipo y garantía.

Al inicio de la ejecución del convenio, la Universidad podrá solicitar un pago anticipado el que no podrá exceder del 25% del total del servicio, el que será descontado en su totalidad del primer estado de pago. Para acceder al anticipo, la Universidad deberá solicitarlo por escrito al Jefe de la División de Bienes Nacionales, acompañando una factura por el valor total del anticipo y una boleta de garantía bancaria pagadera a la vista, depósito a la vista o vale vista por el monto equivalente al 100% de la cantidad solicitada, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, la que deberá señalar que se toma en "Garantía por anticipo", con una vigencia igual a la duración del convenio aumentado en 60 días hábiles.

Esta garantía por anticipo podrá ser retirada por la Universidad una vez descontado el anticipo del primer estado de pago en la forma ya indicada.

DECIMO SEGUNDO: Garantías.

A fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente convenio, la Universidad hará entrega de una boleta de garantía bancaria equivalente al 10% del valor total del convenio, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, con una duración no inferior

al plazo del convenio más 60 días hábiles, la cual deberá ser entregada en la Unidad de Finanzas del Ministerio para su custodia.

La garantía deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, RUT N° 61.402.000-8.
- b) Ser pagadera a la Vista.
- c) Tener el carácter de irrevocable.
- d) La glosa deberá decir: "Para garantizar el fiel cumplimiento de las acciones de apoyo comprometidas en el Convenio "ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGION DE ANTOFAGASTA"
- e) Vigencia mínima igual a la duración del convenio más 60 días hábiles. Este plazo deberá contarse a partir de la fecha de dictación de la resolución aprobatoria del convenio.

Será responsabilidad de la Universidad realizar los trámites pertinentes para mantener vigente la garantía indicada si se prorrogare el presente convenio. El no cumplimiento de este trámite será motivo suficiente para que el Ministerio ponga término anticipado al convenio.

El Ministerio quedará facultado para hacer efectiva esta garantía en los siguientes casos:

- Incumplimiento de las obligaciones impuestas por el presente convenio.
- No renovación oportuna de la garantía en caso de prórroga del convenio.
- Multas por un segundo atraso.

La garantía se hará efectiva administrativa y unilateralmente por parte del Ministerio, y sin necesidad de requerimiento ni acción judicial. El incumplimiento comprende también el cumplimiento imperfecto o tardío de las obligaciones de la Universidad.

En caso de cobro de la garantía por parte del Ministerio, la Universidad deberá reponerla por igual monto y por el mismo plazo de vigencia de la primera, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cobro, so pena del término anticipado del convenio sin derecho a indemnización alguna.

DÉCIMO TERCERO: Sanciones por incumplimiento

1.- Multas.

Si la Universidad no cumpliera con los plazos establecidos en el presente convenio para la entrega de cada producto dentro de su correspondiente etapa, el Ministerio podrá aplicar una multa equivalente al 0,5% (cero coma cinco por ciento) del valor total del convenio por cada día corrido de atraso, con un máximo de 20 días.

El cobro de las multas se efectuará descontando el monto del respectivo pago. No obstante, en caso de aplicación de multas por un segundo atraso, el Ministerio quedará facultado para pagarse de la multa descontándola del estado de pago correspondiente o haciendo efectiva la garantía de fiel cumplimiento.

No se aplicarán multas si el atraso es imputable al Ministerio de Bienes Nacionales, o si este se ha producido por caso fortuito o fuerza mayor.

2.-Garantía por Fiel Cumplimiento.

La Garantía de Fiel Cumplimiento se hará efectiva por el Ministerio en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de las obligaciones que el convenio imponen, calificado como grave por el Ministerio. Entendiéndose como tal, el atraso superior a 20 días corridos, en la entrega de alguno de los productos.
- b) No renovación oportuna de la garantía en caso de prórroga del convenio.
- c) En el caso señalado en el párrafo segundo del numeral anterior, ocurrencia de un segundo atraso, siempre que el Ministerio haya decidido hacer efectivo el cobro de dicho documento.

3.- Término anticipado.

El Ministerio podrá, además, terminar anticipadamente el convenio en los siguientes casos:

- a) Aplicación de dos o más multas;
- b) Si la Universidad ha incurrido en un incumplimiento grave del convenio; y
- c) Siempre que el interés fiscal así lo requiera.



MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISIÓN ADMINISTRATIVA
MUR/CME/CBV.-

La aplicación de multas, hacer efectiva la Garantía de Fiel Cumplimiento y el término anticipado del convenio se dispondrán mediante la respectiva resolución fundada de la autoridad competente, la que se comunicará con la debida anticipación a la Universidad.

DÉCIMO CUARTO: Confidencialidad, propiedad de la información y prohibición general de uso.

Toda información a que acceda la Universidad durante la ejecución del presente convenio, así como todo producto, parcial o final, que resulte de la labor encomendada y objeto del presente contrato, será de propiedad exclusiva del Ministerio. Asimismo, será de propiedad exclusiva del Ministerio toda la documentación que se genere por la ejecución del presente convenio, sin que la Universidad pueda utilizarla o destinarla a fines ajenos a éste.

La Universidad no podrá utilizar la información y productos resultantes de este convenio. En consecuencia, estará prohibida su reproducción parcial o total sin que medie autorización expresa del Ministerio.

El uso indebido de esta información, así como el de no mantener reserva de la misma, salvo autorización expresa del Ministerio, dará derecho a este último a exigir judicialmente el pago de las indemnizaciones que sean procedentes. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que al efecto establece la ley sobre Propiedad Intelectual y el Código Penal, de configurarse algún delito ahí sancionado.

A su vez, el Ministerio mantendrá en reserva los procesos, mecanismos, ensayos y registros a que tenga acceso, respecto de tecnologías, negocios y cualquier otra materia que conozca por esta prestación de servicios.

Sin perjuicio de lo anterior, no será considerada como "Información Confidencial", aquella información considerada de dominio público, al momento de la firma del presente convenio o bien aquella que quede a disposición y acceso público, sin la intervención de la Universidad.

DÉCIMO QUINTO: Supervisión.

La Supervisión y control del presente convenio estará a cargo de la Jefa de la División de Bienes Nacionales, en adelante la "Unidad Supervisora", quien deberá velar por el cumplimiento estricto de cada una de las condiciones y obligaciones establecidas en el presente convenio. Esto, sin perjuicio de la supervisión técnica del Comité Técnico, que estará compuesto por las siguientes personas:

- Dos representantes de la División de Bienes Nacionales
- Representante de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta
- Representante de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta
- Representante de la Dirección Regional de CORFO Región de Antofagasta
- Representante de la Cámara Chilena de la Construcción

Será obligación del Comité Técnico realizar la revisión de los trabajos e informes elaborados y entregados por la Universidad, así como también, formular las observaciones si las hubiere.

El objetivo de esta supervisión técnica será constatar el cumplimiento de los requerimientos consignados en el presente convenio, incluyendo la Carta Gantt. Además, de supervisar lo relacionado con el personal profesional, metodología aplicada, tiempos, etc.

La Unidad Supervisora deberá monitorear y controlar que el convenio se esté ejecutando o cumpliendo de manera óptima y conforme los requerimientos establecidos por el Ministerio y de acuerdo a lo indicado en la propuesta técnica, informando oportunamente a la autoridad respecto de los incumplimientos e infracciones al convenio. Esta unidad será la encargada de solicitar, cuando corresponda, la aplicación de las sanciones, entre las cuales se encuentra el término anticipado del convenio.

DÉCIMO SEXTO: Domicilio.

Para todos los efectos derivados del presente convenio, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

DÉCIMO SEPTIMO: Personerías.

La personería del Sr. Subsecretario de Bienes Nacionales, Sr. Juan Carlos Bulnes Concha, consta en el Decreto Supremo N° 5, de fecha 3 de febrero de 2011, del Ministerio de Bienes Nacionales.

Por su parte, la personería con que actúa don Roberto González Gutiérrez, para representar a la Pontificia Universidad Católica de Chile, consta del Decreto de Gran Cancillería N°38/2010, de fecha 16 de marzo de 2010 y de la escritura pública de fecha 14 de abril de 2010, otorgada ante don Felipe Octavio Acuña Bellamy, abogado, Notario Público Interino, a cargo de la Décima Notaría de Santiago.

DÉCIMO OCTAVO: Ejemplares.

El presente convenio se suscribe en tres ejemplares, del mismo tenor, fecha y validez, quedando dos en poder de Ministerio y uno en poder de la Universidad.

2°.- Autorízase a la División Administrativa para que, a través de la Unidad de Finanzas, pague a la PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE, RUT N° 81.698.900-0, domiciliada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°340, comuna Santiago y Región Metropolitana, teléfono (02) 35477743, correo electrónico: fmorales@uc.cl, la suma total de \$34.385.000.- (treinta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil pesos), exento de I.V.A., en las condiciones establecidas en el convenio.

3°.- Impútese el gasto antes indicado conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°423 de fecha 26 de junio de 2012, con cargo al Subtítulo 22 (Bienes y Servicios de Consumo), Ítem 11 (Servicios Técnicos y Profesionales), Asignación 001 (Estudios e Investigaciones), del presupuesto vigente asignado para el año 2012, del Departamento de Estudios Territoriales, del Ministerio de Bienes Nacionales.

4°.- La recepción conforme del servicio la otorgará la Jefa de la División de Bienes Nacionales.

Anótese, Regístrese, Comuníquese y Archívese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

(FDO.) CATALINA PAROT DONOSO. Ministra de Bienes Nacionales.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda Ud.


JUAN CARLOS BULNES CONCHA
Subsecretario de Bienes Nacionales

DISTRIBUCIÓN:

- > Gabinete Subsecretario
- > Pontificia Universidad Católica de Chile (original de convenio)
- > División de Bienes Nacionales
- > Recursos Físicos (original convenio)
- > U. Finanzas
- > Archivo (original convenio)



CONVENIO DE PRESTACIÓN DE ACCIONES DE APOYO

“ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA”

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

Y

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

Observatorio de Ciudades, Dirección de Extensión y Servicios Externos, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.

En Santiago de Chile, a 18 días del mes de mayo de 2012, entre el **MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**, R.U.T. N° 61.402.000-8, representado para estos efectos por don **Juan Carlos Bulnes Concha**, cédula nacional de identidad N° 12.124.734-8, Subsecretario de Bienes Nacionales, ambos domiciliados en avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 720, comuna y ciudad de Santiago, en adelante también e indistintamente el “Ministerio”, por una parte; y por la otra la **PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE**, RUT N° 81.698.900-0, representada en este acto por su Vicerrector Académico, don **Roberto González Gutiérrez**, cédula nacional de identidad N° 10.396.183-1, ambos con domicilio en avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 340, comuna y ciudad de Santiago, en adelante también e indistintamente la “Universidad”, se ha acordado suscribir el siguiente convenio de prestación de acciones de apoyo:

PRIMERO: Contexto.

El Ministerio de Bienes Nacionales se encuentra desarrollando, entre sus principales líneas de acción, una gestión activa sobre los territorios de propiedad fiscal en los cuales existen perspectivas para el desarrollo de emprendimientos productivos.

Por otra parte, la experiencia Ministerial en cuanto a la administración de los terrenos fiscales enseña que, en la medida que no exista una acción intencionada del Ministerio ni una perspectiva de desarrollo integrado de los territorios de los cuales forma parte, se arriesga:

- Una ocupación espontánea e indiscriminada, que genera una presión de regularización al Ministerio difícil de contrarrestar por los problemas sociales que acarrea un eventual desalojo.
- Una presión de demanda directa por terrenos fiscales, desintegrada del contexto territorial en que se insertan y de sus usos preferentes, generando externalidades negativas sobre el potencial de los terrenos fiscales aledaños.
- Desaprovechar las ventajas comparativas que ofrece el área.
- Generar un inadecuado ordenamiento territorial en las áreas de gestión que no cuentan con instrumentos adecuados de planificación que normen el uso del suelo.
- Fomentar acciones especulativas basadas en la compraventa de terrenos fiscales, generando transferencias de capital del Estado a particulares, que no reportan un beneficio social.

ASISTENTE
F. DE B. N. C.
11.05.12



Cabe destacar que, en áreas territoriales en que el Fisco posee una altísima participación en el dominio del suelo, se hace indispensable que el Ministerio realice una gestión de suelo acorde a las necesidades de la dinámica productiva y a las políticas de Gobierno, a fin de no entorpecer el desarrollo sino, por el contrario, de facilitarlo y fomentarlo.

En este contexto, en los últimos años, se han desarrollado estudios tanto en la Región de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama, referidos a la realización de un análisis de mercado tendiente a definir la demanda de suelo a corto, mediano y largo plazo (5-15-30 años) para actividades productivas, con la finalidad de mejorar la oferta de suelo que el Fisco dispone en estas regiones, lo que implica necesariamente que la calidad de esta información permita entregar mayor certidumbre a la inversión pública y privada que se pretende desarrollar en estos territorios.

En la actualidad, en la Región de Antofagasta, se ha detectado un manifiesto interés por terrenos de propiedad fiscal para desarrollar y consolidar actividades productivas de tal manera de acoger el incremento de la actividad industrial, de logística y de servicios asociados a la minería.

Esta demanda se encuentra del todo insatisfecha con las alternativas de localización al interior del área urbana en loteos existentes ya sea por accesibilidad, conflictos ambientales o por la escala de la actividad que se espera se consolide en la Región. En efecto, la gran escala y el alto impacto que generará la actividad productiva proyectada, hace necesaria la revisión de los emplazamientos de terrenos industriales en la ciudad y la creación de nuevos polos logísticos estratégicamente localizados.

Los terrenos fiscales existentes surgen como una alternativa real para plantear un desarrollo acorde con nuevos estándares de la industria, con consideraciones ambientales que permitan propiciar inversiones a favor del entorno físico y económico del territorio regional.

Esta situación ha llevado a asignar prioridad a este tema dentro del Gobierno Regional, de manera de generar las coordinaciones estratégicas con otros organismos públicos tendientes a materializar un barrio industrial de alto estándar en el sector denominado B-400, que corresponde a una gran explanada de terrenos fiscales, en el cruce de la Ruta 1 con la Ruta B-400, en un lugar equidistante tanto de la Ciudad de Mejillones como de Antofagasta, con una cabida aproximada de 1.300 hectáreas, de las cuales se priorizará un lote de 400 hectáreas. Se ubica a 32 Km. al Norte de la ciudad de Antofagasta, en el empalme de dos líneas férreas pertenecientes a la empresa del Ferrocarril Antofagasta-Bolivia que comunican el sector con Antofagasta, Mejillones y el interior. Sus favorables condiciones de localización y usos de suelo, permitirán la consolidación de un parque industrial de alto estándar para la instalación tanto de empresas internacionales, así como grandes, medianas y pequeñas empresas locales que requieren de suelo para consolidar sus actividades productivas.

Se presenta, entonces, la oportunidad de que mediante un análisis de mercado a corto, mediano y largo plazo para la actividad Industrial se plantee una gestión ordenada de los referidos terrenos, acorde a los ritmos de desarrollo y crecimiento de la región para las actividades productivas asociadas.

En este marco, se requiere definir, dimensionar y evaluar los terrenos de tal manera que puedan formar parte de un parque empresarial-industrial que acoja con altos estándares la demanda de suelo para el desarrollo de esas actividades, en forma organizada, con una planificación territorial adecuada y con altos estándares de sustentabilidad.

De acuerdo a lo anterior es necesario contar con un estudio de la vocación industrial y de servicios de estos suelos fiscales, que permita llevar a cabo una eficiente administración por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, a través del diseño de un plan de gestión inmobiliaria que responda a las necesidades detectadas en el marco de propiciar un desarrollo industrial sustentable del territorio.

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN NACIONAL DE INMOBILIARIA
Santiago, Chile



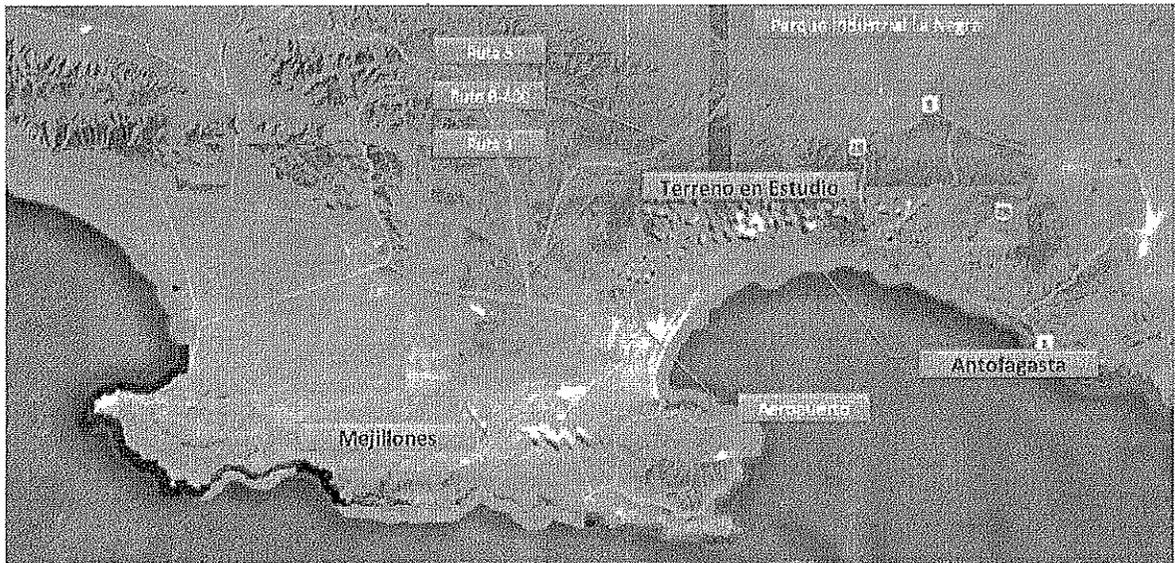
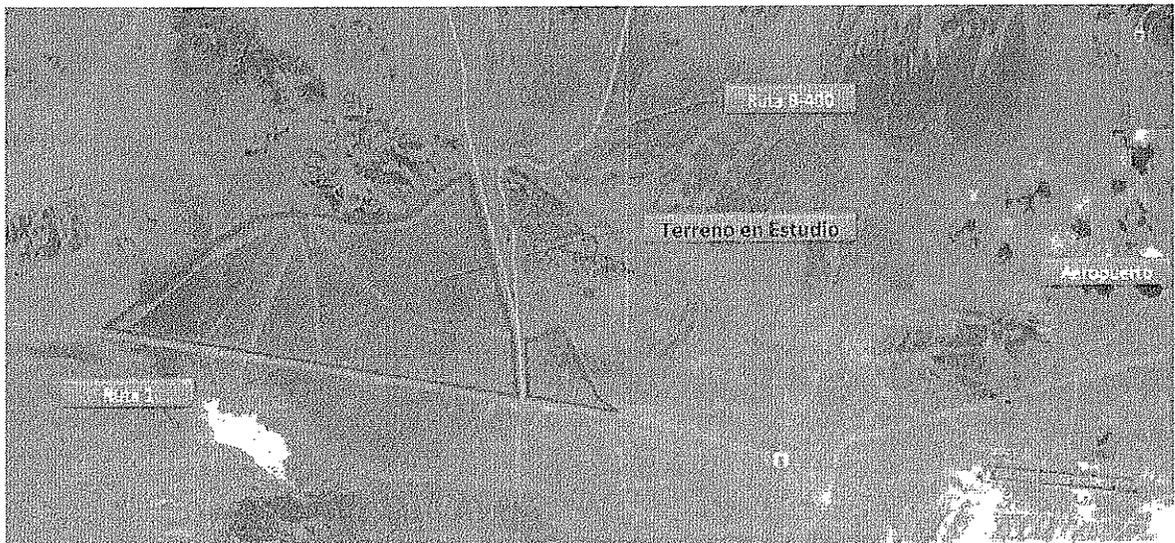


Foto Satelital Emplazamiento



Superficie aproximada del Estudio, 1.300 hectáreas

SEGUNDO: Fuente legal y objeto.

En el marco de las disposiciones contenidas en la ley N° 18.803, que autoriza a los Servicios Públicos regidos por el título II de la ley N° 18.575 para celebrar convenios de prestación de acciones de apoyo con diferentes organismos, entre ellos las Universidades, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto N° 21 de 1990 del Ministerio de Hacienda, que lo reglamenta; y tras ponderar los criterios de experiencia y eficiencia se ha decidido solicitar a la Pontificia Universidad Católica de Chile la elaboración del estudio denominado **“ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA”**

TERCERO: Convenio.

Mediante el presente instrumento, la Universidad se compromete a elaborar el estudio denominado **“ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA”**

[Handwritten signature]



Para la ejecución de este estudio, se deberá dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

a) Objetivo General:

Elaborar una propuesta de ordenamiento territorial y de enajenación de terrenos de acuerdo a la demanda existente y proyectada en el sector con el objetivo de lograr la concreción de un proyecto de Parque Empresarial e Industrial en terrenos fiscales localizados en el sector denominado B-400.

b) Objetivos Específicos:

- Elaborar un diagnóstico de acuerdo a la demanda de terrenos fiscales y las solicitudes de superficie y uso.
- Ordenar territorialmente la demanda y ocupaciones, evaluando los usos del inmueble.
- Dimensionar la oferta y la demanda por servicios industriales en el sector.
- Definir de acuerdo al territorio disponible la proyección de la demanda de acuerdo a la superficie y uso.
- Elaborar un plano de propuesta de ordenamiento territorial del sector, que permita administrar de forma ordenada un emblemático sector industrial.
- Elaborar levantamiento topográfico de la propuesta.
- Elaborar un proyecto para disponer de uno o más lotes para administrar mediante el instrumento de gestión que el estudio propondrá como más conveniente (enajenación, arriendo, concesión, comodato, u otros).
- Diseñar el mecanismo para el traspaso de los lotes mediante licitación pública a un inversionista privado que desarrolle el proyecto de acuerdo al plan.
- Elaborar las bases de licitación que aseguren el resultado del plan propuesto tanto en inversión, como en estándares de calidad y una adecuada respuesta al mercado.

CUARTO: Trabajo conjunto.

Se realizarán reuniones periódicas entre la Universidad, la División de Bienes Nacionales y la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta.

La primera reunión de coordinación, con los antecedentes aportados por el Ministerio, tendrá como objetivo elaborar un plan de trabajo definitivo, que debe considerar las tareas a desarrollar y los tiempos involucrados, el cual quedará reflejado en un documento denominado "acta de reunión" que incluirá la carta Gantt asociada.

La reunión inicial de coordinación deberá realizarse dentro de los **10 días hábiles** siguientes a la suscripción del convenio, la que deberá desarrollarse en la ciudad de Antofagasta.

Sin perjuicio de esto, los signatarios del presente convenio deberán contemplar además la realización de a lo menos 3 (tres) reuniones durante la ejecución del trabajo para presentar avances del estudio e informes.

QUINTO: Metodología, actividades y plazo del estudio.

El Estudio contempla su ejecución en **120 días corridos**, según lo dispuesto en la cláusula octava siguiente, considerando el desarrollo de las siguientes actividades:

a) Recolección de Información

Se tendrá una reunión inicial de coordinación que se efectuará en la ciudad de Antofagasta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de la firma del convenio de prestación de acciones de apoyo, tendrá como objetivo visitar el terreno y el entorno y tomar contacto con las autoridades y otros agentes relevantes con el fin de obtener toda la información disponible que pudiera servir a los propósitos de Estudio:

- Antecedentes existentes sobre el área de estudio.
- Instrumentos de Planificación.



- Usos actuales.
- Conflictos presentes.
- Tipo y Calidad de acceso.
- Demanda por usos de suelo.
- Oferta por tipo de uso de suelo.
- Elementos sobresalientes del entorno.
- Potencialidades y limitantes para futura gestión de oferta de terreno.
- Cartografía disponible en soporte magnético en forma de archivos SHAPE (arc/view) o Autocad u otro.

b) Dimensionamiento de la demanda

Con los antecedentes obtenidos en la visita a terreno, más otros que el consultor obtendrá de otras fuentes locales o nacionales, se procederá a dimensionar la real demanda de suelo industrial, empresarial y de servicios asociada a la actividad económica de la región, especialmente la minería.

El resultado de este dimensionamiento será un programa de disponibilidad de terrenos y su cualificación en el tiempo para calzar con la demanda potencial que se defina para el proyecto.

c) Dimensionamiento de la Oferta

A partir del análisis del terreno y su entorno el consultor procederá a definir el producto tanto en dimensiones como en características y estándares. Se definirá la superficie a enajenar y las velocidades de consumo de suelo estimables para el proyecto. También en esta etapa se definirá eventualmente cambios normativos a sugerir a la autoridad competente para ser incluidos en los instrumentos de planificación territorial correspondientes.

d) Proyecto de loteo y programa

El consultor, con base en las definiciones de la oferta del punto anterior, elaborará una imagen objetivo y un anteproyecto referencial de Parque Industrial y Empresarial. Este proceso incluirá la ejecución de la planimetría necesaria para subdividir el lote que el estudio defina para enajenar, de acuerdo a un plan de etapas y a una zonificación general, considerando un lote priorizado de 400 hectáreas.

El consultor propondrá las obligaciones mínimas a las que se deberá comprometer los oferentes que se presenten en el marco de la licitación posterior, como también los aspectos mínimos que deberán contener las ofertas con el propósito de evaluar la coherencia con la imagen objetivo buscada.

También incluirá la definición de actos administrativos para lograr el objetivo del estudio, ya sean para la disposición de los terrenos, los modelos de gestión posibles y los cambios normativos que deberá hacer el mandante o bien el adjudicatario oportunamente.

e) Tasación Comercial

El consultor proveerá una tasación comercial del lote a enajenar, ejecutada por tasadores oficiales, mediante los procedimientos de valorización reglamentados del mandante. El costo de la tasación está incluido en el presupuesto.

f) Bases de Licitación

El consultor elaborará términos de referencia, bases técnicas y la documentación necesaria para que el estudio culmine con un proceso de licitación pública orientado a recibir propuestas privadas de inversión en los terrenos a enajenar. Las bases deberán garantizar adecuadamente que el proceso lleve a una real concreción de un proyecto de desarrollo inmobiliario industrial y empresarial.



Las bases deberán darle forma a un modelo de gestión que sea, por una parte, capaz de atraer inversionistas privados con los suficientes estímulos y facilidades y, por otra, que cautele adecuadamente los intereses fiscales y el objetivo del proyecto mediante fórmulas de traspaso de terreno y garantías.

Por su parte, se abordarán los siguientes contenidos metodológicos que permitan dar cumplimiento a los objetivos de este estudio:

- Trabajo en terreno y levantamiento de los antecedentes técnicos y de las fuentes de información que sean de interés para el cumplimiento de los objetivos del presente estudio, a nivel nacional, regional y local, mediante la revisión bibliográfica, entrevistas con actores públicos y privados que dentro de sus funciones posean información útil para los objetivos del estudio.
- Sistematización de la información recopilada de las fuentes señaladas en el punto anterior. Estas se vaciarán a planillas, información gráfica, base de datos, informes analíticos, entre otros, de fácil acceso y uso posterior.
- Diagnóstico de los usos actuales en sectores alternativos al del estudio, mediante visitas a terreno, realización de encuestas si corresponde, análisis de los Instrumentos de Planificación Territorial existentes y propuestos o en vías de aprobación.
- Se realizará una prospección del Mercado del suelo local para usos compatibles con las potencialidades identificadas para el área de estudio, y de sus respectivas unidades de negocio. En este sentido, es vital una detección real de las necesidades de parte de los usuarios. Luego se caracterizará la demanda en el área de influencia, cuantificando la demanda actual, como también proyectando la demanda futura. Por su parte, se analizará la oferta existente, caracterizando y cuantificando la oferta en el área de influencia. Finalmente, se realizará un balance entre la oferta y la demanda, es decir, una cuantificación del déficit o superávit existente de oferta y demanda.
- Determinación de las ventajas y desventajas para la futura gestión de oferta de terrenos planteados en la zona propuesta. Esta actividad contempla el reconocimiento de las características y propiedades técnicas de los terrenos en sí mismos como de su área de influencia.
- Análisis de la competitividad de los terrenos respecto de otras alternativas de localización, mediante la identificación de ventajas y desventajas de competitividad de los sectores en relación a las condiciones actuales inherentes a cada uno de ellos, como también la cuantificación de la inversión pública necesaria que permita volverlos competitivos respecto de ofertas alternativas, si es que las hubiere.
- Respecto de la estrategia de gestión, se materializará en una **Estrategia de Gestión Inmobiliaria** que permita una óptima gestión de oferta de terrenos, con definición de etapas (corto, mediano y largo plazo) y acciones, incluyendo propuesta de administración así como alternativas y estructura de financiamiento, considerando como referencia valores de suelo existentes en el mercado.
- Definición de modelación, según vocación de usos recomendados, expresados en una propuesta de subdivisión, que determine el nivel óptimo de superficies enajenables.

MANUEL ALVARADO
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO VENEZOLANO DE
GESTIÓN TERRITORIAL



- Realización del Estudio de Cabida deberá determinar la capacidad de uso para cada uno de los macro lotes definidos en la propuesta referencial de zonificación, considerando los instrumentos de planificación existentes o en estudio y la legislación vigente.
- Realización de levantamientos topográficos georreferenciados y elaboración de planos de subdivisión, de acuerdo al Manual de Normas Técnicas del Ministerio de Bienes Nacionales. El plano oficial del Ministerio se realizará a una escala que será acordada con el mandante y la confección de éste estará regida por el Manual de Normas Técnicas del Ministerio de Bienes Nacionales.

El Ministerio de Bienes Nacionales otorgará en calidad de préstamo a la Universidad, la cartografía del Instituto Geográfico Militar, del sector que involucra el levantamiento, en formato digital vectorial shape, escala 1:50.000 o 1:25.000 dependiendo de la disponibilidad, con los siguientes niveles mínimos de información: curvas de nivel y cotas, caminos, límites, toponimia; el datum a utilizar será PSAD56 y SIRGAS (WGS 84). Le corresponderá a la Universidad realizar la transformación de la cartografía digital entre Datum utilizando los parámetros zonales proporcionados por el I.G.M.

El plano contendrá como base cartográfica la información digital I.G.M, otorgada en calidad de préstamo por el Ministerio, además de la información propia de terreno, y cumplir con lo señalado en el Manual de Normas técnicas del MBN.

La tramitación de la subdivisión de los lotes será tarea del mandante pues corresponde a una actividad que es de su propia naturaleza y no se considera dentro de los plazos del estudio ni tampoco de responsabilidad del mandante, excepto en lo concerniente a la calidad técnica de los documentos entregados sobre la cual el consultor seguirá disponible para subsanar eventuales problemas asociados con la confección de los planos.

Estas actividades consideran los siguientes aspectos técnicos:

a) Trabajos de Terreno

Antes de comenzar los trabajos de terreno, el consultor coordinará con el respectivo profesional del Ministerio de Bienes Nacionales una reunión para conocer la información cartográfica disponible.

Sobre los terrenos seleccionados se deberán realizar ajustes a la información disponible, ya sea levantamientos altimétricos georreferenciados del contorno del predio y de aquellas obras de arte o accidentes topográficos relevantes que se ubiquen al interior del predio (acceso, postaciones, servidumbres, servidumbres judiciales, caminos enrolados, rutas camineras, líneas férreas, construcciones, etc.). Para esta actividad se contará con el apoyo del mandante.

b) Trabajos de Gabinete

El trabajo de gabinete contempla específicamente la elaboración de toda la cartografía digital asociada a los planos bases de los levantamientos de los sectores en estudio, lo que permitirá bajo la dirección del Ministerio generar los diseños de subdivisión correspondientes.

El consultor requiere que el mandante u otro organismo otorgue en calidad de préstamo la cartografía del Instituto Geográfico Militar, del sector que involucra el levantamiento, en formato digital vectorial shape, escala 1:50.000 o 1:25.000 dependiendo de la disponibilidad. Los niveles de información básicos a contemplar serán: curvas de nivel y cotas, caminos, límites, toponimia; el datum a utilizar será PSAD56 y SIRGAS (WGS 84); el adjudicatario podrá realizar la transformación de la cartografía digital entre Datum utilizando los parámetros zonales proporcionados por el I.G.M.

SEXO: Productos esperados y formatos de entrega.

Los productos esperados son los siguientes:



a) Diagnóstico general

- Mapa de actores, que intervienen el proceso de gestión y habilitación del área de análisis.
- Diagnóstico del terreno, su localización, accesibilidad y su entorno.
- Análisis de los Instrumentos de Planificación Territorial existentes y en modificación y de los Instrumentos de Planificación necesarios, etc.

b) Caracterización del mercado de suelo local

- Para uso Industrial, empresarial y de servicios en los sectores definidos. Los contenidos básicos que deben ser presentados como resultados, son los siguientes:
- Caracterización General del Mercado.
- Análisis del sector y su potencia, sobre la base de ejes estratégicos regionales.
- Caracterización de clientes potenciales.
- Competencias (Identificación y Análisis de competidores en la región).
- Análisis de precios.
- Análisis FODA.
- Conclusiones de la Caracterización de Mercado.
- Costos generales asociados a la macro urbanización.
- Priorización de competitividad de los terrenos.

c) Estrategia de Gestión Inmobiliaria

- Construcción de una imagen Objetivo a partir de la información recogida y de la definición de las unidades de negocio.
- Plan Estratégico con definición de etapas y acciones (estudios, inversiones, otros), incluyendo propuesta de administración así como alternativas y estructura de financiamiento para cada una de las etapas.
- Acciones para la gestión de oferta de terrenos, diferenciando entre corto, mediano y largo plazo para cada una de las áreas en estudio.
- Definición de tipos de inversionistas convocables y listado con información de contacto.
- Modelo de gestión que luego deberá verse reflejado en las bases de licitación y en los planos de subdivisión.

d) Plano de subdivisión y loteo

- Estudio de Cabida para el área en estudio.
- Plano de subdivisión con modelación de usos recomendados y perfil óptimo de superficies enajenables. Este plano de subdivisión tendrá dos escala de definición:
 - Macrolote(s) a subdividir en el acto administrativo que dispondrá de los terrenos según el modelo del plan considerando etapas, unidades de gestión y mecanismos de garantías inmobiliarias. Este plano de loteo deberá aprobarse en las instancias oficiales correspondientes. Se trata de un(os) gran(des) lotes.
 - Estudio de subdivisión de escala menor, como imagen objetivo referencial del proyecto para el dimensionamiento general de la infraestructura necesaria y la estimación del costo de la urbanización. Esto, con el objeto de modelar lo que eventualmente evaluará el inversionista y tener datos ciertos de referencia de costos y precio del suelo a ofertar.
- Planos digitales compatibles con Auto Cad 14 y/o Arc View 3.2., de los Sectores, representando la subdivisión. Los polígonos resultantes también deberán ser entregados en formato *.kmz para googleearth, con la proyección cartográfica correspondiente.
- Los planos de subdivisión del macrolote a enajenar (originales digitales, impresos en papel poliéster para plotter y dos copias papel de cada uno) con sus respectivas Minutas de Deslindes.
- Memoria explicativa de la ejecución de los trabajos a ejecutar en el caso que sea necesario, en la cual se detallen las actividades desarrolladas en terreno y del procedimiento de cálculo y dibujo.



e) Bases de Licitación

- El consultor elaborará las bases técnicas para la licitación de los terrenos de acuerdo al modelo de gestión propuesto. Para esto se basará en la legalidad que sustenta los actos administrativos de esta naturaleza de manera de establecer un mecanismo que siendo atractivo para los eventuales postulantes, garantice suficientemente los intereses fiscales y el buen desarrollo del proyecto de acuerdo al plan.

En síntesis, los productos esperados para el presente servicio son los siguientes:

- Documentos Impresos y Respaldo Magnético

Se requiere la entrega de seis (6) originales del documento impreso y seis (6) copias de respaldo magnético para cada informe, que contenga información de terreno procesada para cada una de las variables en cada uno de los apartados descritos anteriormente. El estudio deberá ser presentado con un resumen ejecutivo del informe, cartografía (entendida como la espacialización e integración de todas las variables incorporadas en los estudios) y archivo fotográfico correspondiente.

Se requiere la entrega del Documento correspondiente a los resultados del estudio en formatos digitales (*.doc) y (*.pdf), además de las copias impresas señaladas, las que deberán ser presentadas en un archivador o carpeta, en cuyo lomo deberá estar rotulado el año, el nombre del estudio y el nombre del adjudicatario. Misma Información que deberá ir en la tapa del archivador a lo que se sumarán los logos del Ministerio y de la institución signataria del convenio.

El formato del documento debe seguir la estructura expuesta en el presente convenio.

- Cartografía

La cartografía se espera que sea incorporada en el documento, como imágenes al interior del texto, acompañando cada capítulo o subcapítulo, ilustrando ya sean los antecedentes, resultados o conclusiones de cada uno de ellos. Para la presentación y desarrollo de la cartografía, la escala a emplear deberá ser seleccionada en función de los objetivos y resultados esperados, y será fijada en la reunión de ajuste metodológico a sostener entre el consultor signatario del convenio y la contraparte técnica, antes del inicio de las actividades.

Adicionalmente se deberá entregar junto a cada copia del documento final impreso, un juego de planos según corresponda.

La información cartográfica deberá ser presentada en formato compatible con ArcGis 9.2 y entregados sus respaldos como un proyecto SIG en la proyección UTM, Datum WGS 84 en una carpeta llamada B-400_Antofagasta, con subcarpetas temáticas de ser necesario, las que en su interior deberán contener las siguientes subcarpetas: Proyectos, vectores, raster, fotografías y layout.

En la carpeta proyectos deberán venir los archivos correspondientes a los proyectos (nombredelproyecto.mxd) compatible con el software ArcGis 9.2.

En la carpeta fotografías, se deberán incluir las fotografías georreferenciadas de los hitos o atractivos.

En la carpeta vectores todos los shapes empleados en el proyecto. Adicionalmente se deberán incluir dos subcarpetas: Entrada y Salida, ubicando en la carpeta Entrada todos aquellos archivos de entrada (insumos) ya sean estos generados por otros proyectos u otras instituciones, los que deben estar correctamente identificados. En carpeta Salida, todos aquellos shapes finales (productos), resultantes de la integración y procesamiento de shapes de entrada más el levantamiento de información en terreno y su posterior sistematización y procesamiento, los que son "llamados" desde el proyecto.

En la carpeta raster, las imágenes o archivos raster empleados en el proyecto.



Todos los archivos en formato shape o raster deberán tener su homólogo *.prj que indique proyección, datum y huso del mismo.

En la carpeta layout, las salidas como mapas, en formato de imagen (JPEG) de los proyectos desarrollados, los que deberán estar disponibles en 2 (dos) tamaños de impresión (carta y ploteo según formato seleccionado para impresión 90x60cm (A1) o 120x90cm (A0)).

La carpeta correspondiente deberá incluir todos los proyectos generados, así como las subcarpetas indicadas en el presente acápite. Los Layouts o mapas deberán considerar una viñeta en que esté incorporado el nombre del estudio, nombre del proyecto, simbología o leyenda, datos cartográficos o geodésicos, escala de información base, escala de representación en formato texto y barra, además de identificar el Norte.

Se deberá acompañar el informe final para cada copia impresa, con un juego de planos en formato a elegir entre 90x60cm (A1) o 120x90cm (A0), con las cartas correspondientes a cada proyecto, las que deberán venir dobladas e incorporadas en las carpetas respectivas en fundas transparentes.

La información fotográfica deberá ser entregada digitalizada con extensión JPG tamaño 60x80cm a 72 dpi (2034 x 1728 pixeles).

SEPTIMO: Aprobación y Vigencia.

El presente convenio deberá ser aprobado a través del correspondiente acto administrativo, y sólo comenzará a regir a contar del día hábil siguiente al de su publicación en el portal www.mercadopublico.cl.

OCTAVO: Plazo

El plazo para el cumplimiento total del convenio será de **150 días corridos**, y la Universidad dispondrá de un plazo máximo de **120 días corridos** para la ejecución total, ambos contados a partir de su entrada en vigencia.

Sin perjuicio del plazo establecido para la ejecución, la "Universidad" deberá entregar tres informes con los contenidos y en la forma y plazos que a continuación se indican:

Primer Informe: deberá contener la información referida al Diagnóstico General y Caracterización del Mercado de Suelo Local. Este informe deberá ser entregado dentro del plazo de **40 días corridos**, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Segundo Informe: contendrá la Estrategia de Gestión Inmobiliaria. Este informe deberá ser entregado dentro del plazo de **80 días corridos**, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Tercer Informe y final: deberá contener lo correspondiente a los Planos de Subdivisión y Bases de Licitación, además de un resumen ejecutivo del estudio completo que sirva como documento introductorio para el proceso de licitación. Este informe deberá venir acompañado de todos los productos gráficos digitales y soporte papeles solicitados y los antecedentes necesarios para la revisión en gabinete de los trabajos. Dicho informe deberá ser entregado dentro del plazo de **120 días corridos**, contados desde la entrada en vigencia del convenio.

Por su parte, el Ministerio tendrá un plazo de **15 días corridos** para revisar, aprobar o formular observaciones a los referidos informes, plazo dentro del cual el Comité Técnico contara con **5 días corridos** como máximo, para emitir el informe consolidado de sus observaciones.

En el caso de formularse observaciones a los informes, la Universidad tendrá un plazo máximo de **10 días corridos** para subsanarlas.



Todos los informes deberán ser entregados dentro de los plazos establecidos, en la Oficina de Partes del Ministerio, y dirigidos a la Jefa de la División de Bienes Nacionales, en seis (6) originales en formato papel y seis (6) copias con el respectivo respaldo magnético en CDs.

No obstante el plazo pactado, en cualquier momento, administrativamente y sin requerimiento judicial, el Ministerio podrá poner término al presente convenio, siempre que el interés fiscal así lo requiera o por incumplimiento grave por parte de la Universidad, calificado por el Ministerio. En cualquier caso, dicho término será dispuesto mediante resolución fundada de la autoridad competente y notificada oportunamente a la Universidad.

NOVENO: Prorroga

El "Ministerio" a petición de la "Universidad", podrá prorrogar el plazo de ejecución del convenio, bastando para ello el acto administrativo que lo autoriza. La solicitud de prórroga deberá estar dirigida al Jefe de la División de Bienes Nacionales y deberá entregarse obligatoriamente en la Oficina de Partes del Ministerio, con una anticipación al vencimiento del plazo del convenio de **30 días corridos** a lo menos, salvo que sobrevenga un hecho calificado por el "Ministerio" como caso fortuito o fuerza mayor, en cuya circunstancia el plazo para solicitarla podrá ser menor.

La prórroga del plazo del convenio se autorizará, siempre que convenga a los intereses fiscales y/o se estime que la "Universidad" no podrá ejecutar el servicio convenido dentro del plazo establecido por hechos o causas que no le son imputables. En cualquier caso, la prórroga no podrá exceder los **30 días corridos**.

Autorizada la prórroga, la "Universidad" deberá acompañar dentro de los 5 días siguientes, una nueva garantía de fiel cumplimiento, que reemplace la anterior, con una fecha de vencimiento no inferior al plazo del convenio prorrogado, aumentado en 60 días hábiles.

En caso de no entregarse esta garantía en el plazo indicado, la Universidad incurrirá en incumplimiento del convenio, lo que dará derecho al "Ministerio" a hacer efectiva la garantía de fiel cumplimiento que fue entregada originalmente.

No se autorizará prórroga alguna si ésta es solicitada después de vencido el plazo del convenio.

En todo caso, el Ministerio podrá de oficio autorizar la prórroga del convenio si es que el atraso de la "Universidad" se debe a hechos o circunstancias imputables al propio Ministerio.

DECIMO: Pago.

El precio de la prestación de servicios objeto del presente convenio es la suma total de \$ **34.385.000.-** (treinta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil pesos), exentos de IVA, que el Ministerio se obliga a pagar a la Universidad dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha en que ésta entregue, en la Oficina de Partes del Ministerio, la factura correspondiente y el documento donde conste la recepción conforme del servicio y de los informes respectivos firmado por la Jefa de la División de Bienes Nacionales. La certificación de recepción conforme es requisito indispensable para la procedencia del pago.

Sin perjuicio de lo anterior, se contempla la siguiente forma de pago:

- Un primer estado de pago, equivalente al **50%** del valor convenido, correspondiente a la suma de \$ **17.192.500.-** (diecisiete millones ciento noventa y dos mil quinientos pesos), previa entrega y aprobación del Segundo Informe. Este pago se efectuará dentro de los 30 días siguientes a la entrega por parte de la Universidad de la factura correspondiente y el certificado de recepción conforme.
- Un segundo y último estado de pago, equivalente al **50%** del valor convenido, correspondiente a la suma de \$ **17.192.500.-** (diecisiete millones ciento noventa y dos mil quinientos pesos), previa entrega y aprobación del Informe Final. Este pago se



efectuará dentro de los 30 días siguientes a la entrega por parte de la Universidad de la factura correspondiente y el certificado de recepción conforme.

DECIMO PRIMERO: Anticipo y garantía.

Al inicio de la ejecución del convenio, la Universidad podrá solicitar un pago anticipado el que no podrá exceder del 25% del total del servicio, el que será descontado en su totalidad del primer estado de pago. Para acceder al anticipo, la Universidad deberá solicitarlo por escrito al Jefe de la División de Bienes Nacionales, acompañando una factura por el valor total del anticipo y una boleta de garantía bancaria pagadera a la vista, depósito a la vista o vale vista por el monto equivalente al 100% de la cantidad solicitada, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, la que deberá señalar que se toma en "Garantía por anticipo", con una vigencia igual a la duración del convenio aumentado en 60 días hábiles.

Esta garantía por anticipo podrá ser retirada por la Universidad una vez descontado el anticipo del primer estado de pago en la forma ya indicada.

DECIMO SEGUNDO: Garantías.

A fin de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente convenio, la Universidad hará entrega de una boleta de garantía bancaria equivalente al 10% del valor total del convenio, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, con una duración no inferior al plazo del convenio más 60 días hábiles, la cual deberá ser entregada en la Unidad de Finanzas del Ministerio para su custodia.

La garantía deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, RUT N° 61.402.000-8.
- b) Ser pagadera a la Vista.
- c) Tener el carácter de irrevocable.
- d) La glosa deberá decir: *"Para garantizar el fiel cumplimiento de las acciones de apoyo comprometidas en el Convenio "ESTUDIO DE ANALISIS DE GESTION DE TERRENOS INDUSTRIALES: PLATAFORMA LOGISTICA B-400, EN TERRITORIO FISCAL, COMUNA DE ANTOFAGASTA, REGIÓN DE ANTOFAGASTA"*
- e) Vigencia mínima igual a la duración del convenio más 60 días hábiles. Este plazo deberá contarse a partir de la fecha de dictación de la resolución aprobatoria del convenio.

Sera responsabilidad de la Universidad realizar los trámites pertinentes para mantener vigente la garantía indicada si se prorrogare el presente convenio. El no cumplimiento de este trámite será motivo suficiente para que el Ministerio ponga término anticipado al convenio.

El Ministerio quedará facultado para hacer efectiva esta garantía en los siguientes casos:

- Incumplimiento de las obligaciones impuestas por el presente convenio.
- No renovación oportuna de la garantía en caso de prórroga del convenio.
- Multas por un segundo atraso.

La garantía se hará efectiva administrativa y unilateralmente por parte del Ministerio, y sin necesidad de requerimiento ni acción judicial. El incumplimiento comprende también el cumplimiento imperfecto o tardío de las obligaciones de la Universidad.

En caso de cobro de la garantía por parte del Ministerio, la Universidad deberá reponerla por igual monto y por el mismo plazo de vigencia de la primera, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cobro, so pena del término anticipado del convenio sin derecho a indemnización alguna.

DÉCIMO TERCERO: Sanciones por incumplimiento

1.- Multas.

Si la Universidad no cumpliera con los plazos establecidos en el presente convenio para la entrega de cada producto dentro de su correspondiente etapa, el Ministerio podrá aplicar una

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
UNIDAD DE FINANZAS



multa equivalente al 0,5% (cero coma cinco por ciento) del valor total del convenio por cada día corrido de atraso, con un máximo de 20 días.

El cobro de las multas se efectuará descontando el monto del respectivo pago. No obstante, en caso de aplicación de multas por un segundo atraso, el Ministerio quedará facultado para pagarse de la multa descontándola del estado de pago correspondiente o haciendo efectiva la garantía de fiel cumplimiento.

No se aplicarán multas si el atraso es imputable al Ministerio de Bienes Nacionales, o si este se ha producido por caso fortuito o fuerza mayor.

2.-Garantía por Fiel Cumplimiento.

La Garantía de Fiel Cumplimiento se hará efectiva por el Ministerio en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de las obligaciones que el convenio imponen, calificado como grave por el Ministerio. Entendiéndose como tal, el atraso superior a 20 días corridos, en la entrega de alguno de los productos.
- b) No renovación oportuna de la garantía en caso de prórroga del convenio.
- c) En el caso señalado en el párrafo segundo del numeral anterior, ocurrencia de un segundo atraso, siempre que el Ministerio haya decidido hacer efectivo el cobro de dicho documento.

3.- Término anticipado.

El Ministerio podrá, además, terminar anticipadamente el convenio en los siguientes casos:

- a) Aplicación de dos o más multas;
- b) Si la Universidad ha incurrido en un incumplimiento grave del convenio; y
- c) Siempre que el interés fiscal así lo requiera.

La aplicación de multas, hacer efectiva la Garantía de Fiel Cumplimiento y el término anticipado del convenio se dispondrán mediante la respectiva resolución fundada de la autoridad competente, la que se comunicará con la debida anticipación a la Universidad.

DÉCIMO CUARTO: Confidencialidad, propiedad de la información y prohibición general de uso.

Toda información a que acceda la Universidad durante la ejecución del presente convenio, así como todo producto, parcial o final, que resulte de la labor encomendada y objeto del presente contrato, será de propiedad exclusiva del Ministerio. Asimismo, será de propiedad exclusiva del Ministerio toda la documentación que se genere por la ejecución del presente convenio, sin que la Universidad pueda utilizarla o destinarla a fines ajenos a éste.

La Universidad no podrá utilizar la información y productos resultantes de este convenio. En consecuencia, estará prohibida su reproducción parcial o total sin que medie autorización expresa del Ministerio.

El uso indebido de esta información, así como el de no mantener reserva de la misma, salvo autorización expresa del Ministerio, dará derecho a este último a exigir judicialmente el pago de las indemnizaciones que sean procedentes. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que al efecto establece la ley sobre Propiedad Intelectual y el Código Penal, de configurarse algún delito ahí sancionado.

A su vez, el Ministerio mantendrá en reserva los procesos, mecanismos, ensayos y registros a que tenga acceso, respecto de tecnologías, negocios y cualquier otra materia que conozca por esta prestación de servicios.

Sin perjuicio de lo anterior, no será considerada como "Información Confidencial", aquella información considerada de dominio público, al momento de la firma del presente convenio o bien aquella que quede a disposición y acceso público, sin la intervención de la Universidad.



DÉCIMO QUINTO: Supervisión.

La Supervisión y control del presente convenio estará a cargo de la Jefa de la División de Bienes Nacionales, en adelante la "Unidad Supervisora", quien deberá velar por el cumplimiento estricto de cada una de las condiciones y obligaciones establecidas en el presente convenio. Esto, sin perjuicio de la supervisión técnica del Comité Técnico, que estará compuesto por las siguientes personas:

- Dos representantes de la División de Bienes Nacionales
- Representante de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta
- Representante de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta
- Representante de la Dirección Regional de CORFO Región de Antofagasta
- Representante de la Cámara Chilena de la Construcción

Será obligación del Comité Técnico realizar la revisión de los trabajos e informes elaborados y entregados por la Universidad, así como también, formular las observaciones si las hubiere.

El objetivo de esta supervisión técnica será constatar el cumplimiento de los requerimientos consignados en el presente convenio, incluyendo la Carta Gantt. Además, de supervisar lo relacionado con el personal profesional, metodología aplicada, tiempos, etc.

La Unidad Supervisora deberá monitorear y controlar que el convenio se esté ejecutando o cumpliendo de manera óptima y conforme los requerimientos establecidos por el Ministerio y de acuerdo a lo indicado en la propuesta técnica, informando oportunamente a la autoridad respecto de los incumplimientos e infracciones al convenio. Esta unidad será la encargada de solicitar, cuando corresponda, la aplicación de las sanciones, entre las cuales se encuentra el término anticipado del convenio.

DÉCIMO SEXTO: Domicilio.

Para todos los efectos derivados del presente convenio, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago.

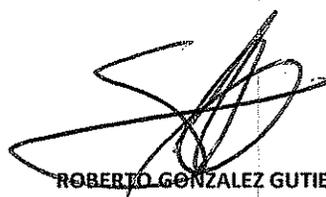
DÉCIMO SEPTIMO: Personerías.

La personería del Sr. Subsecretario de Bienes Nacionales, Sr. Juan Carlos Bulnes Concha, consta en el Decreto Supremo N° 5, de fecha 3 de febrero de 2011, del Ministerio de Bienes Nacionales.

Por su parte, la personería con que actúa don Roberto González Gutiérrez, para representar a la Pontificia Universidad Católica de Chile, consta del Decreto de Gran Cancillería N°38/2010, de fecha 16 de marzo de 2010 y de la escritura pública de fecha 14 de abril de 2010, otorgada ante don Felipe Octavio Acuña Bellamy, abogado, Notario Público Interino, a cargo de la Décima Notaría de Santiago.

DÉCIMO OCTAVO: Ejemplares.

El presente convenio se suscribe en tres ejemplares, del mismo tenor, fecha y validez, quedando dos en poder de **Ministerio** y uno en poder de la **Universidad**.



ROBERTO GONZALEZ GUTIERREZ
VICERECTOR
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE



JUAN CARLOS BULNES CONCHA
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

