

ANEXO 1: ANTECEDENTES GENERALES DEL INMUEBLE

1.1. Ubicación

Se trata de un terreno de forma trapezoidal alargada orientados sus frentes largos en sentido oriente-poniente. Por el norte hacia Av. Bellavista (comuna de Recoleta), por el sur hacia Av. Santa María (comuna de Santiago), por el oriente la Plaza Juan Pablo II y por el poniente el Bien Nacional de Uso Público entregado en uso al actual ocupante del predio fiscal por parte de la Ilustre Municipalidad de Recoleta para localización de estacionamientos.



1.2. Accesibilidad

El inmueble cuenta con buena accesibilidad, tanto vehicular como peatonal.

Desde el punto de vista de la accesibilidad vehicular oriente-poniente se encuentra flanqueado por Av. Bellavista (dirección al poniente) y Av. Santa María (dirección al oriente) y a pocos metros de Av. Cardenal José María Caro (dirección al oriente y al poniente). También se asocia al acceso y salida Purísima de la Costanera Norte que se encuentran a pocos metros. En relación con la accesibilidad vehicular norte-sur está vinculada a calle Loreto (dirección al norte) y a calle Purísima (dirección al sur) que permiten la conexión entre el Barrio Bellavista y el Barrio Parque Forestal-Lastarria. Adicionalmente se conecta con la calle Bombero Núñez (dirección al norte y al sur) que remata en el terreno fiscal sin tener continuidad hacia el sur (potencial conexión futura con nuevo puente sobre el Mapocho hacia con el Parque Forestal).

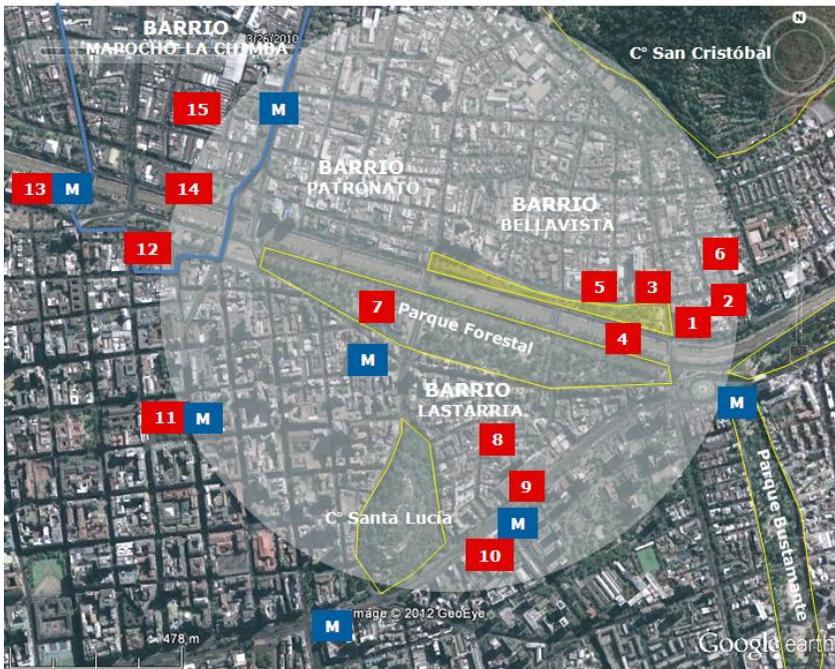
A pesar de estas características de accesibilidad vehicular privilegiada, tanto el predio como el barrio carecen de suficientes estacionamientos.

Desde el punto de vista de la accesibilidad peatonal, el inmueble tiene una ubicación estratégica dada por la proximidad de tres líneas y siete estaciones de Metro en el radio de un kilómetro (Línea 1: Baquedano, Universidad Católica, Santa Lucía / Línea 5: Bellas Artes, Baquedano, Plaza de Armas / Línea 2: Patronato, Cal y Canto) y por la concurrencia directa en el predio de cuatro líneas troncales y una línea local de Transantiago (116: Huechuraba-Santiago; 409: Mapocho-Lo Barnechea; 502: Cerro Navia-Vitacura; 503: Pudahuel-Mercado Central, B15: El Carmen - Vespucio).

1.3. Contexto

El contexto en el que se sitúa el inmueble fiscal se encuentra en gran dinamismo debido a su ubicación estratégica y a la buena accesibilidad planteadas en los apartados anteriores, como también a la existencia de una gran cantidad de equipamiento de distinta clase localizado en el área.

Desde el punto de vista del espacio público y áreas verdes, el terreno fiscal está vinculado a la Plaza Juan Pablo II (al oriente) y al sistema de parques públicos del río Mapocho, donde destaca el Parque Forestal y su red de ciclorrutas. También se vincula por su cercanía al barrio Patronato y al barrio Lastarria, y especialmente, al barrio Bellavista dentro del que está inmerso y del cual es puerta de entrada desde el sur (Centro de Santiago).



1 km

LUGARES EMBLEMÁTICOS

1. Universidad de Chile
2. Universidad Andrés Bello
3. Universidad San Sebastián
4. Teatro del Puente
5. Teatro Alcalá
6. Teatro San Ginés
7. Museo de Bellas Artes / Museo de Arte Contemporáneo
8. Museo de Artes Visuales
9. Centro Cultural Gabriela Mistral
10. Universidad Católica / Centro de Extensión UC
11. Plaza de Armas / Museo Histórico Nacional
12. Mercado Central
13. Centro Cultural Estación Mapocho
14. Mercado Tirso de Molina
15. La Vega

ESTACIONES DE METRO

- Bellas Artes
- Baquedano
- Patronato
- Univ. Católica
- Santa Lucía
- Plaza de Armas

Como lugares emblemáticos en sus cercanías se encuentran centros de formación universitaria como la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, la Universidad Andrés Bello y la Universidad San Sebastián; centros culturales como el GAM, Estación Mapocho o el Centro de Extensión UC; teatros como el del Puente, San Ginés y Alcalá, museos como el de Bellas Artes (MBA), el de Arte contemporáneo (MAC) o el de Artes Visuales (MAVI); y otros atractivos turísticos como el Mercado Central, el Mercado Tirso de Molina o La Vega, entre otros.

Mención aparte la extensa y variada oferta gastronómica del sector, incluyendo Bellavista, Patronato, Lastarria y Bellas Artes.

1.4. Descripción

El inmueble constituye un terreno de 7.050,3 m² que actualmente se encuentra ocupado.

En él hay una superficie total construida de 475 m², que considera una construcción de dos pisos en madera, más un zócalo semienterrado, datada hacia 1916 y declarada como Inmueble de Conservación Histórica en el Plan Regulador Comunal.





Se identifican 6 canchas de tenis, tres dispuestas en sentido norte-sur y tres en sentido este-oeste; más un frontón hacia el oriente, en la zona donde el predio es más angosto. Su acceso principal es por calle Bellavista, existiendo además otros accesos menores que no se encuentran habilitados en la actualidad.

1.5. Normativa



Desde el punto de vista normativo, el predio está definido de la siguiente forma en el Plan Regulador Comunal vigente (8 enero 2005):

Z-AV: ÁREA VERDE

Condiciones de Uso del Suelo.

a. Usos Permitidos:

- Equipamiento intercomunal, comunal y vecinal de: Areas Verdes y Deporte, Culto, cultura, Esparcimiento y Turismo al Aire Libre, como usos complementarios al principal de área verde.

b. Usos Prohibidos:

Se prohíben todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos y los restringidos que no cumplen con las condiciones de esta Ordenanza.

Superficie predial mínima: No se permitirá subdivisión predial.

Coefficiente máximo de ocupación de suelo: 0,05

Coefficiente máximo de constructibilidad: 0,05

Z-S4: INMUEBLES O ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ICH N°5¹)

ARTICULO 3.4.3

Inmuebles o zonas de conservación histórica.

Los Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica graficados en el Plano PRR-04 y detallados en el listado correspondiente a la Zona Z-S4, se declaran como tales de

¹ La ficha de patrimonio comunal asociada al Plan Regulador n°5 corresponde al inmueble denominado International Tennis Club, con dirección en Bellavista n°185, Recoleta.

acuerdo a lo prescrito en el Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los permisos para su rehabilitación, reconstrucción o modificación de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana y de acuerdo a las condiciones especiales fijadas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 3.4.5

Condiciones de Uso de Suelo.

En los Monumentos Nacionales, Inmuebles de Conservación Histórica y Sectores Especiales señalados en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, los usos de suelo permitidos y prohibidos serán los siguientes:

a. Usos permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento de escala intercomunal, comunal y vecinal, con excepción de Servicios Artesanales.

b. Usos Prohibidos:

- Actividades productivas, almacenamiento y transporte de cualquier tipo. Se prohíbe además todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos.

En los casos de cambios de destino, las obras a realizar deberán preservar las características patrimoniales o particulares del inmueble y contar con la autorización del organismo competente según su clasificación.

ARTICULO 3.4.6

Condiciones de Edificación.

En los Monumentos Nacionales, Inmuebles de Conservación Histórica y Sectores Especiales señalados en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, las condiciones de edificación estarán en lo general determinadas a partir de la presentación de un proyecto específico, que debe procurar la conservación y/o rehabilitación armónica del inmueble o conjunto, visado por el organismo competente en los casos de Monumentos Nacionales e Inmuebles de Conservación.

Sin perjuicio de los requerimientos específicos de los organismos competentes, la presentación del proyecto deberá contemplar levantamiento del inmueble original y planos de planta y fachada del proyecto, a escala 1:100, que muestren el logro del objetivo de conservación del inmueble y la integración armónica del proyecto con su entorno. En caso justificado por las dimensiones del conjunto, el Director de Obras podrá autorizar planos a otra escala.

ARTICULO 3.4.7

Resguardo al entorno de los monumentos nacionales e inmuebles de conservación.

Los proyectos que se realicen en predios colindantes a monumentos nacionales o inmuebles de conservación deberán considerar en su diseño una relación armónica con éstos. Con este objetivo la DOM exigirá presentar planos que muestren la integración armónica del proyecto con su entorno, como son por ejemplo: fachadas con los edificios adyacentes; planta de conjunto con los edificios adyacentes y planta de 1er piso con tratamiento de espacios públicos.

ARTICULO 3.4.8

Estacionamientos.

Los proyectos a que se refiere éste párrafo deberán cumplir con los estándares de estacionamientos determinados de acuerdo al Capítulo V de la presente Ordenanza, los que podrán autorizarse en otro predio de acuerdo al Art. 2.4.2 de la OGU y C. Cuando la aplicación de los estándares genere una exigencia de hasta 10 estacionamientos, no será obligatoria la provisión de estos.

ARTICULO 5.2.4

Estándares de estacionamientos según destinos.

Las normas de estacionamientos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el Capítulo 4 del Título II y en los aspectos generales por lo dispuesto en el artículo 7.1.2 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Los estándares mínimos de estacionamientos a aplicarse para las distintas zonas de la Comuna aparecen desagregados según destino en el siguiente cuadro²:

Cuadro N°9

Estándares de Estacionamientos según Destinos.

| DESTINO | N° de Estacionamientos para todas las Zonas del PRC |
|---------|---|
|---------|---|

² Corresponde a un extracto de la tabla n°9, correspondiente a la exigencia de estacionamientos para usos DEPORTIVOS y de ESPARCIMIENTO y TURISMO, como los requeridos en las bases.

| | |
|--|---|
| DEPORTIVO. - Casa Club, Gimnasio (m2 superficie útil). - Graderías (Estac. / N° de espectadores). - Canchas de Tenis, Bowling. - Multicanchas (Estac. / cancha). - Canchas de Fútbol, Rugby (Estac. / cancha). - Piscinas (m2 superficie de piscina). | 1 / 80 m2. 1 / 25 espectadores. 1 / cancha. 1 / cancha. 2 / canchas. 1 / 12 m2 |
| ESPARCIMIENTO Y TURISMO (2). - Cines, Teatros y Auditorios. - Hotel, Apart-Hotel y Residenciales. - Moteles. - Restaurante, Discotecas(m2 superficie útil). - Entretenimientos al aire libre (m2 de recinto). | 1 / 50 espectadores. 1 / 8 camas. 1 / 2 camas. 1 / 75 m2. 1 / 200 m2 |

1.6. FODA

a. FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES

- **Puerta de acceso sur** al barrio Bellavista (zona gastronómica, esparcimiento y cultura)
- **Integración con las áreas verdes existentes, especialmente con la** Plaza Juan Pablo II cuyo proyecto de renovación se encuentra actualmente en ejecución a partir de Concurso Público convocado por la Ilustre Municipalidad de Recoleta (marzo 2012).
- **Club deportivo** centenario, consolidado y posicionado en el imaginario del barrio y la ciudad (identidad local).
- **Estudios y proyectos de inversión en el sector** (Regeneración Urbana Mapocho-La Chimba, Plan Patronato, Plaza Juan Pablo II, Mejoramiento Parque Forestal, Mejoramiento Pio Nono, etc).
- **Sector gastronómico y cultural** consolidado (Patio Bellavista, Restaurantes, Cafés, Centros Culturales y Museos).
- **Buena accesibilidad** (7 estaciones y 3 líneas de metro, Costanera Norte, Alameda-Providencia, etc.).
- Integración al **sistema de movilidad** no motorizada (estacionamiento / arriendo de bicicletas).
- Integración al **circuito gastronómico-cultural** del barrio (café/restaurante/sala de exposiciones).
- Integración al **equipamiento deportivo intercomunal** (Recoleta, Santiago, Providencia).
- Prestación de **servicios comunitarios** (sede social, arriendo de canchas, convenios con colegios, escuelas y universidades)
- Compatibilidad con **nuevos usos deportivos** pluriusuario (multicanchas para baby fútbol, basquetbol, volleybol, etc).

b. DEBILIDADES y AMENAZAS

- **Falta de estacionamientos** en el predio y el barrio.
- Actualmente exigibles 7 por canchas de tenis y 5-6 por casa club.
- Zonificación en PRC como (ZAV - Áreas Verdes).
- **Usos restringidos.**
- **Bajo % de ocupación de suelo.**
- **Declaratoria Patrimonial** del inmueble como ICH n°5 "International Tennis Club."
- Requiere **aprobación de SEREMI MINVU** de acuerdo a Art. 60° Ley de Urbanismo adicional a la aprobación DOM Recoleta.
- **Baja constructibilidad** (0,05). Equivalente aprox. a 353m2 (la construcción existente - 475m2 - supera el máximo permitido).
- Club deportivo privado, **sin mayor interacción con el barrio y apertura a la comunidad.**
- **Instalaciones deportivas subutilizadas.**
- Inmueble de Conservación Histórica en **regular estado de conservación.**

ANEXO 2: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- Plano N° XIII-1-17.851-C.U.
- Minutas de Deslindes.
- Certificado de Informaciones Previas I. Municipalidad de Recoleta
- Copia inscripción de dominio a nombre del Fisco, con certificaciones de hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones y litigios pendientes.
- Certificado de Avalúo Fiscal.
- Certificados del secretario Técnico de la Comisión Especial de Enajenaciones Regional, con el valor de la renta concesional mínima del inmueble.

ANEXO 3: FORMULARIO PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

| FORMULARIO PRESENTACIÓN DE LA OFERTA | |
|--|--------------|
| Nombre Completo del Oferente (Persona Natural) | Nº RUT |
| | |
| Razón Social del Oferente (Persona Jurídica) | Nº RUT |
| | |
| Dirección completa | Nacionalidad |
| | |
| Región, Comuna y Ciudad | |
| | |
| Teléfono Móvil | |
| Teléfono Red fija | |
| Correo Electrónico | |
| Nombre Completo Representante Legal (sólo oferente persona jurídica) | Nº RUT |
| | |
| Giro o actividad de la Persona / Entidad Oferente | |
| | |

| |
|--|
| Documentos que adjunta: |
| Sobre N°1 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS y LEGALES |
| PERSONA NATURAL |
| Copia simple cédula de identidad oferente |
| Copia simple escritura pública de Mandato |
| Copia simple cédula de identidad Mandatario |
| PERSONA JURÍDICA |
| Escritura pública de constitución social o estatutos y sus modificaciones |
| Certificado otorgado por el organismo competente que acredite que la persona jurídica se encuentra vigente emitido en un plazo no superior a 60 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública. |
| Escritura pública en que consten los poderes o personerías de sus representantes legales con certificación del organismo competente que acredite que éstos se encuentran vigentes, emitidos en un plazo no superior a 60 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública. |
| Boleta de Garantía (original) |
| |
| Sobre N°2 OFERTA TÉCNICA |
| Sobre N°3 OFERTA ECONÓMICA |

Firma
Nombre y Rut

ANEXO 4: FORMULARIO OFERTA TÉCNICA

| FORMULARIO OFERTA TÉCNICA | |
|--|--------------|
| Nombre Completo del Oferente (Persona Natural) | Nº RUT |
| | |
| Razón Social del Oferente (Persona Jurídica) | Nº RUT |
| | |
| Dirección completa | Nacionalidad |
| | |
| Región, Comuna y Ciudad | |
| | |
| Teléfono Móvil | |
| Teléfono Red fija | |
| Correo Electrónico | |
| Nombre Completo Representante Legal (sólo oferente persona jurídica) | Nº RUT |
| | |
| Giro o actividad de la Persona / Entidad Oferente | |
| | |

| Documentos que adjunta: |
|---|
| (listar documentos de la oferta técnica que adjunta como: lámina nº indicando contenidos según exigencias de las bases técnicas, memoria, etapamiento, desglose de la inversión, etc) |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Firma
Nombre y Rut

ANEXO N°5 FORMULARIO OFERTA ECONÓMICA

| FORMULARIO OFERTA ECONÓMICA | |
|--|--------------|
| Nombre Completo del Oferente (Persona Natural) | N° RUT |
| | |
| Razón Social del Oferente (Persona Jurídica) | N° RUT |
| | |
| Dirección completa | Nacionalidad |
| | |
| Región, Comuna y Ciudad | |
| | |
| Teléfono Móvil | |
| Teléfono Red fija | |
| Correo Electrónico | |
| Nombre Completo Representante Legal (sólo oferente persona jurídica) | N° RUT |
| | |
| Giro o actividad de la Persona / Entidad Oferente | |
| | |

| | Oferta |
|---|--------|
| Monto de Inversión (UF) | |
| Período de ejecución de la inversión (meses) | |
| Oferta Económica (Renta Concesional anual) (UF/año) | |

Firma
Nombre y Rut