



REF.: PONE TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, TENIENDO POR RECHAZADA LA INICIATIVA PRIVADA N° 350 DENOMINADA "CENTRO CÍVICO DE LA REGIÓN DE LOS RÍOS".

MINISTERIO DE HACIENDA OFICINA DE PARTES
R E C I B I D O

RESOLUCIÓN (EXENTA) DGC N° SANTIAGO,

VISTOS:

- Las necesidades del Servicio;
- El D.F.L. MOP N° 850 de 1997, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.840 de 1964, Orgánica del Ministerio de Obras Públicas y del D.F.L. N° 206 de 1960, Ley de Caminos, y sus modificaciones.
- El D.F.L. N° 1 de 2001 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, y sus modificaciones
- La Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado y sus modificaciones.
- El D.S. MOP N° 900 de 1996, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.F.L. MOP N° 164 de 1991, Ley de Concesiones de Obras Públicas, y sus modificaciones.
- El D.S. MOP N° 956 de 1997, Reglamento de la Ley de Concesiones de Obras Públicas, y sus modificaciones.
- La Ley 21.044, de 25 de noviembre de 2017, que crea la Dirección General de Concesiones de Obras Públicas y modificada el D.F.L. MOP N° 850 de 1997.
- El D.F.L. MOP N° 7 de 2018, que fija la planta del personal y fecha de iniciación de actividades de la Dirección General de Concesiones de Obras Públicas.
- Formulario de Presentación de la iniciativa privada N°350 denominada "Edificio Público de Valdivia", ingresado el 8 de abril de 2008 por la empresa CFI Group Inversiones Ltda., y su adenda de 5 de febrero de 2009.
- El Oficio Ord. DGOP N° 769 de 20 de julio de 2009, mediante el cual se declara que existe, en principio, interés público en la iniciativa privada N° 350 "Edificio Público de Valdivia" ("Oficio DIP").
- El Oficio Ord. DGOP N° 926 de 31 de julio de 2013 que acoge solicitud de cambio de nombre de la iniciativa privada N° 350, pasando esta a denominarse "Centro Cívico de la Región de Los Ríos".

CONTRALORIA GENERAL TOMA DE RAZON		
R E C E P C I O N		
DEPART. JURIDICO		
DEPT. T. R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEPTO. C. P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V. O. P., U. y T.		
SUB. DEPTO. MUNICIP.		
REFRENDACION		
REF. POR \$ _____		
IMPUTAC. _____		
ANOT. POR \$ _____		
IMPUTAC. _____		
DEDUC. DTO. _____		

Proceso N° 14488507

- El Oficio Ord. N° 1 de 15 de enero de 2014 del Inspector Fiscal de la iniciativa, mediante el cual se dan por finalizados los estudios de Fase I de proposición, con observaciones que deberán ser resueltas en la Fase II.
- La carta de 18 de julio de 2014, mediante la cual el proponente, CFI Group Inversiones Ltda., hace entrega del documento "Informe de Avance N°1 de Fase II".
- El Oficio Ord. N° 31 de 29 de diciembre de 2014 del Inspector Fiscal de la iniciativa, mediante el cual envía al proponente observaciones sobre el Informe de Avance N°1 de Fase II.
- La carta de 30 de diciembre de 2014, mediante la cual el proponente hace entrega del Informe de Avance N°1 corregido de Fase II.
- El Oficio Ord. de N° 15 de 28 de abril de 2015 del Inspector Fiscal, mediante el cual se envían al proponente nuevas observaciones al Informe de Avance N°1 corregido de Fase II.
- La carta de 30 de abril de 2015, mediante la cual el proponente da respuesta a las observaciones remitidas mediante Oficio Ord. N° 15 indicado en el considerando precedente.
- La carta de 24 de agosto de 2015 mediante la cual el proponente hace entrega de la actividad "Proceso de definición de los organismos" del Informe de Avance N°1 de Fase II.
- El Oficio Ord. N° 1842 de 24 de noviembre de 2015 del Inspector Fiscal, mediante el cual envía observaciones a la actividad "Proceso de definición de los organismos" del Informe de Avance N°1 de Fase II.
- El Oficio Ord. N° 35 de 29 de abril de 2016, mediante el cual el Inspector Fiscal, ajusta tareas, alcances y plazos de los estudios de proposición correspondientes a la Fase II.
- La carta de 13 de junio de 2016, mediante la cual el proponente hace entrega del nuevo Informe de Avance N°1 de Fase II, teniendo en cuenta los alcances y requerimientos indicados en el Oficio N° 35 antes citado.
- El Oficio Ord. N° 64 de 30 de agosto de 2016 del Inspector Fiscal, mediante el cual se emiten observaciones al Informe de Avance N° 1 de Fase II.
- La carta de 7 de octubre de 2016, mediante la cual el proponente hace entrega del Informe de Avance N°1 corregido de Fase II.
- El Oficio Ord. N° 14 de 18 de febrero de 2019 del Inspector Fiscal, mediante el cual se emiten observaciones al Informe de Avance N° 1 corregido de Fase II.
- La carta de 29 de marzo de 2019, mediante la cual el proponente hace entrega del nuevo Informe de Avance N°1 corregido de Fase II.
- La carta de 2 de mayo de 2019, mediante la cual el proponente hace entrega de minuta denominada "Obras Adicionales a la Edificación".
- La carta de 5 de agosto de 2019, mediante la cual el proponente hace entrega del informe final "Afinamiento Modelo de Negocio".
- El Oficio Ord. N° 227 de la Dirección Nacional de Arquitectura de 18 de febrero de 2020 que comunica observaciones al informe N°1 corregido de la Fase II de la iniciativa privada N° 350.
- La carta de 4 de marzo de 2020, mediante la cual el proponente comunica los objetivos, alcances, entregas, presentaciones y resultados obtenidos del trabajo realizado en base al "Afinamiento Modelo de Negocio".

- El Oficio Ord. N° 44 de 20 de mayo de 2020, mediante el cual el Inspector Fiscal emite nuevas observaciones al Informe de Avance N° 1 corregido de Fase II, solicitando además, todos los informes de la Fase I y de la Fase II hasta esa fecha.
- La carta de 21 de julio de 2020, mediante la cual el proponente hace entrega de los antecedentes solicitados en Oficio Ord. N° 44 antes señalado y en particular de una última versión actualizada y corregida del Informe de Avance N°1 de la Fase II.
- El Oficio Ord. N° 84 de 20 de noviembre de 2020, mediante el cual el Inspector Fiscal comunica al proponente conclusiones respecto de los resultados de Informe de Avance N°1 de Fase II.
- La Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1. Que las iniciativas privadas constituyen una herramienta fundamental para el desarrollo de proyectos de concesión en el marco de una alianza público privada, tendiente a generar un procedimiento colaborativo y regulado tanto en la Ley de Concesiones de Obras Públicas como en su Reglamento.
2. Que, en ese contexto, la empresa CFI Group Inversiones Ltda., el 8 de abril de 2008, ingresó el formulario de presentación de la iniciativa privada N°350 denominada “Edificio Público de Valdivia”.
3. Que mediante Oficio Ord. DGOP N° 769 de 20 de julio de 2009 (“Oficio DIP”) la iniciativa privada N° 350 denominada “Edificio Público de Valdivia” fue declarada de interés público de conformidad con lo previsto en el artículo 6 N°2 del Reglamento de la Ley de Concesiones. A partir del año 2013, esta iniciativa pasó a denominarse “Centro Cívico de la región de Los Ríos.
4. Que en el Oficio DIP se estableció que los estudios de Proposición se desarrollarían en dos Fases. La Fase I debía contener, al menos, una recopilación y análisis de los antecedentes existentes, un diagnóstico de la situación actual, formulación y evaluación de alternativas de localización, propuesta y definición de imagen objetivo y propuesta definitiva de diseño conceptual. A su vez, en la Fase II debía desarrollarse la propuesta seleccionada en la Fase anterior, donde debía presentarse como mínimo, un estudio de ingeniería y diseño arquitectónico a nivel de anteproyecto, un estudio de demanda y evaluación social, un estudio de impacto ambiental, un estudio de impacto vial, un estudio de expropiaciones a nivel de proyecto definitivo, un estudio jurídico y una estructuración del diseño de negocios y estudio económico financiero.
5. Que en virtud de lo establecido en el Oficio DIP, la empresa CFI Group Inversiones Ltda., proponente de la iniciativa, comenzó a desarrollar los estudios de Fase I correspondientes a la Etapa de Proposición y el 15 de enero del 2014, mediante Oficio Ord. N° 1 del Inspector Fiscal de la iniciativa, se comunicó al proponente que se daban por finalizados los estudios correspondientes a la Fase I, con observaciones, dando paso al desarrollo de los estudios de Fase II.
6. Que a partir del Oficio señalado en el considerando precedente el Proponente inició la elaboración del Informe de Avance N° 1 de Fase II, con sucesivas entregas en virtud de las revisiones realizadas por las distintas unidades y divisiones de la Dirección.
7. Que, teniendo en cuenta las continuas iteraciones y revisiones del informe de Avance N°1 de Fase II, y a efectos de determinar la factibilidad de licitar el proyecto a través del sistema de concesiones, se estimó necesario sistematizar y complementar la información proporcionada y requerida, lo cual se comunicó al proponente mediante Oficio Ord. N°35 de 29 de abril de 2016 del Inspector Fiscal de la iniciativa.

8. Que a través del referido Oficio Ord. N°35 se ajustaron las tareas, alcances y plazos de los estudios de proposición correspondientes a la Fase II, y en particular el contenido y plazo de entrega del Informe de Avance N° 1 de la Fase II, el cual debía incluir, además de un consolidado del Informe Final de la Fase I con la aclaración de las observaciones pendientes, y con el fin de determinar la real factibilidad de licitar el proyecto a través del sistema de concesiones: el estudio de demanda con indicación de los requerimientos de superficie y los convenios de compromiso de los organismos con su disposición a pago; el estudio de expropiaciones a nivel de proyecto definitivo; el estudio jurídico con la factibilidad jurídica del proyecto; el estudio de evaluación social a nivel de perfil; y la estructuración del diseño de negocios y estudio económico-financiero a nivel a perfil. Respecto de este Informe de Avance N°1, el Oficio referido precisó que *“al finalizar los análisis correspondientes al informe y a la luz de los resultados obtenidos, el Inspector Fiscal informará si se da paso al desarrollo del siguiente informe”*.
9. Que, en cumplimiento de lo anterior, el proponente desarrolló un nuevo Informe de Avance N°1 de Fase II, entregando la primera versión en junio de 2016, sometida a la correspondiente revisión a la cual siguieron sucesivas entregas, observaciones y correcciones.
10. Que, en este contexto, se solicitó a la Dirección de Arquitectura del MOP, mediante Oficio Ord. N°9 de 16 de enero de 2020 del Jefe de División de Desarrollo y Licitación de Proyectos de la DGC, revisar y emitir observaciones respecto al Informe N°1 corregido, entregado por el Proponente.
11. Que, en respuesta a lo solicitado, mediante Oficio Ord. N° 227 de 18 de febrero de 2020, el Director Nacional de Arquitectura manifestó la opinión de esa Dirección respecto de *“la pertinencia de continuar adelante con la iniciativa privada (...) teniendo en especial consideración el prolongado tiempo transcurrido desde que la iniciativa fue presentada”*, indicando lo siguiente:
 - i) *La infraestructura de la ciudad se ha consolidado de manera distinta a la proyectada inicialmente, en términos de vialidad, asignación de terrenos públicos disponibles, etc.*
 - ii) *Las instituciones sectoriales, candidatas a ocupar potencialmente las dependencias, han ido reestructurando (en algunos casos más de una vez) su estrategia de localización territorial, dotación, etc. (...)*
 - iii) *El Estado de Chile, a través de los gobiernos que han asumido su administración, han ido modificando sus estrategias de implementación de nuevos centros cívicos en las distintas regiones, en algunos de estos casos, esta Dirección ha colaborado activamente.*
 - iv) *No se observan antecedentes que permitan evaluar si la iniciativa en cuestión, en su desarrollo actual responde a los lineamientos de la autoridad tanto para los centros cívicos, como para los planes de desarrollo de la Región.*
 - v) *Por lo antes expuesto y con los antecedentes disponibles, estimamos que los aspectos reseñados hacen que no parezca conveniente para los intereses del Estado continuar adelante con esta iniciativa, al menos por el sistema de Concesiones, no siendo por tanto pertinente el que se ahonde por el momento en el análisis de materias propias de la arquitectura del proyecto”*.
12. Que mediante Oficio Ord. N° 44 de 20 de mayo de 2020, el Inspector Fiscal comunica observaciones al Informe de Avance N° 1 corregido de Fase II, las que en su mayoría corresponden más bien a reiteraciones de observaciones previas no resueltas, solicitando además, dado el largo proceso en el desarrollo de los estudios y a fin de contar con un compilado o consolidado ordenado y completo de las tareas realizadas, todos los informes de la Fase I y de la Fase II hasta esa fecha.
13. Que mediante carta de 21 de julio de 2020, el proponente hace entrega de los antecedentes solicitados en Oficio Ord. N° 44 antes señalado y en particular de una última versión actualizada y corregida del Informe de Avance N°1 de la Fase II.

14. Que mediante Oficio Ord. N° 84 de 20 de noviembre de 2020, el Inspector Fiscal comunica al proponente que *“luego de haber revisado informes; y, habiendo realizado los debidos análisis de los antecedentes (...) los estudios correspondientes a dichos informes, no han logrado determinar la viabilidad del proyecto y, en consecuencia, no se tiene a la fecha evidencia que demuestre la conveniencia de desarrollar la iniciativa privada N°350 mediante el sistema de concesiones de obras públicas. En razón de lo anterior -agrega- no es posible aprobar el informe N°1 de Fase II, no resultando pertinente para este Inspector Fiscal dar paso al desarrollo de los siguientes informes de la Fase II”*. Esta comunicación del Inspector Fiscal fue emitida en concordancia con lo indicado en el Oficio Ord. N° 35 de 29 de abril de 2016 referido en el considerando 8° de la presente resolución, en cuanto los resultados del Informe de Avance N°1 de Fase II eran determinantes para efectos de la continuidad de los estudios y la viabilidad del proyecto.
15. Que, de acuerdo a lo informado por el Inspector Fiscal, es del todo evidente que el proyecto requiere un alto nivel de subsidio fijo a la construcción y que los ingresos percibidos provendrán mayoritariamente de los cánones de arriendos del gasto corriente de los organismos públicos considerados, los cuales se estiman también como una fuente de ingreso público garantizado aumentando con ello la exposición fiscal. Por otro lado, persisten varias dudas y observaciones sobre la demanda estimada de las distintas fuentes de ingreso privadas; sin embargo, éstas siguen representando un porcentaje menor dentro del modelo de negocios, sin que tampoco se conozcan sus fluctuaciones a lo largo del tiempo. La definición de un adecuado y sólido modelo de negocios es crucial a la hora de determinar la aptitud de un proyecto para ser ejecutado a través del sistema de concesiones, por lo que la persistencia de objeciones y reparos en este aspecto, hacen imposible sostener que la iniciativa privada N° 350 sea viable y se justifique continuar su tramitación.
16. Que, asimismo, de los análisis efectuados por la Dirección General de Concesiones, se ha concluido que los estudios mínimos requeridos al proponente y que este ha venido desarrollando desde julio del año 2009 no pueden ser aprobados por no cumplir los requisitos mínimos solicitados. En particular, según consta en los antecedentes de la iniciativa, el estudio de demanda fue insuficiente respecto del levantamiento de datos, estrategias o metodologías aplicables a la estimación de la demanda y evaluación social. Respecto al estudio de expropiaciones, por su parte, se observó que el proponente debía *“elaborar Planos de Expropiación, señalando las áreas necesarias para ejecutar el proyecto y efectuar el estudio pre pericial. En el Informe Avance N°1 Fase ii, actualizado de fecha julio 2020, en el punto 5 Estudio de Expropiaciones, se concluye que no se requiere expropiación, situación que se debe corregir...”*. El estudio jurídico, que conforme a lo expresamente requerido en el oficio Ord.N°35 antes citado, debía establecer especialmente la factibilidad jurídica del proyecto, no dió una respuesta categórica e inequívoca a las observaciones que previamente se le formularon, estimándose por la División correspondiente que *“no resulta concluyente sobre aspectos determinantes para la factibilidad jurídica de la iniciativa”* y *“que no es posible aprobarlo en los términos en los cuales se encuentra planteado, en tanto los riesgos jurídicos que se advirtieron en las revisiones anteriores, no han sido satisfactoriamente resueltos o abordados desde la perspectiva de la viabilidad de la iniciativa (...)”*.
17. Que en virtud de lo expuesto y en particular, lo informado por el Inspector Fiscal, el pronunciamiento de la Dirección de Arquitectura, los análisis efectuados por esta Dirección y el tiempo transcurrido desde que fuera declarada de interés público sin que los estudios desarrollados por el proponente, no obstante sus sucesivas revisiones y correcciones, puedan ser aprobados, fuerzan concluir que el proyecto en que consiste la idea de iniciativa privada N°350 “Centro Cívico de la Región de Los Ríos” carece de viabilidad desde el punto de vista de su ejecución por el sistema de concesiones, sin que se adviertan circunstancias que puedan modificar este diagnóstico.
18. Que, en efecto, el resultado de los estudios y la información proporcionada demuestran que no existe justificación suficiente para que este proyecto se materialice por la vía de un contrato de concesión, toda vez que, entre otros aspectos, el modelo de negocios formulado representa debilidades e incertezas que hacen suponer que se requerirá por parte del Estado un esfuerzo fiscal superior, lo que se aparta de la finalidad inmanente del sistema. Por otra parte, enfrentado a los actuales requerimientos de la región y

especialmente de los organismos públicos potencialmente usuarios del Centro Cívico, el proyecto no ha logrado demostrar de qué manera, pese a los significativos cambios y ajustes que se han efectuado a su diseño, luego de 10 años de tramitación, su configuración como concesión sigue siendo una alternativa razonable para satisfacer la necesidad pública de contar con un centro cívico en la ciudad, mejor o más recomendable incluso que la de su ejecución directa por el Estado.

19. Que el inciso cuarto del artículo 2º de la Ley de Concesiones establece que: *“En estos casos el Ministerio quedará expresamente facultado para fijar subetapas en la entrega de estos estudios, al término de las cuales podrá rechazar la idea propuesta o definir nuevos estudios”*. Por lo anterior, el MOP puede rechazar la iniciativa privada al término de cada una de las subetapas o fases establecidas en el oficio que declaró de interés público la respectiva iniciativa, mediando acto administrativo fundado, lo cual es consistente con el hecho que la declaración de interés público no ha tenido el efecto de inhibir al Estado en su rol de definir nuevas formas de solución a las necesidades públicas que van cambiando en el tiempo.
20. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 9 número 2 del Reglamento de la Ley de Concesiones, en la Etapa de Proposición, la iniciativa del proyecto sigue perteneciendo al postulante hasta la respuesta del MOP sobre su aceptación o rechazo.
21. Que en virtud de lo establecido en el artículo 5º del D.F.L N°1-19.653 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, orgánica constitucional de bases generales de la Administración del Estado, *“las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública.”*
22. Que conforme al principio conclusivo contenido en el artículo 8º de la Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, *“[t]odo el procedimiento administrativo está destinado a que la Administración dicte un acto decisorio que se pronuncie sobre la cuestión de fondo y en el cual exprese su voluntad”*.
23. Que la Administración cuenta con la potestad de revisar sus actos de oficio, en virtud del artículo 61 de la ley N° 19.880 pues -en todo caso- su esfera de actuación debe siempre estar dirigida por el interés general.
24. Que, conforme lo dispuesto en el artículo 6º número 2 del Reglamento de la Ley de Concesiones, el oficio Ord. DGOP N° 769 de 20 de julio de 2009 que declaró que existía, en principio, interés público en la iniciativa privada N°350 “Centro Cívico Region de Los Rios”, no implica el reconocimiento de derecho alguno del proponente sobre la presentación, ni la aprobación de dicha iniciativa, manifestando sólo el interés del Estado por conocerla en detalle, lo que se verificó a través de la realización de los distintos estudios con las conclusiones antes descritas.
25. Que, como consecuencia del pronunciamiento de los organismos que tienen incidencia en el proyecto, como lo es la Dirección de Arquitectura, de los análisis internos realizados por el Ministerio de Obras Públicas, y la aplicación del artículo 2º de la Ley de Concesiones, se concluye que no existen fundamentos para dar continuidad a la tramitación de la iniciativa privada N°350 “Centro Cívico Region de Los Rios” y al desarrollo de los estudios, estimándose, por el contrario, que ello no resulta procedente ni conveniente a los intereses del Estado ni a la función administrativa de esta Dirección.

RESUELVO:

- I. **SE PONE TÉRMINO** al procedimiento administrativo a que dio origen la presentación de la iniciativa privada N° 350 denominada “Centro Cívico Región de los Ríos” y, en consecuencia, se rechaza la referida iniciativa para todos los efectos legales y administrativos.

- II. **COMUNÍQUESE** la presente Resolución al interesado, a la Dirección General de Concesiones de Obras Públicas, a la División Jurídica de la DGC, a la División de Desarrollo y Licitación de Proyectos, al Departamento de Iniciativas Privadas, al Inspector Fiscal y a la Oficina de Partes de la DGC.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y NOTIFÍQUESE



LQB



JMV



UVE/S



JJS



FLM

Proceso N°14488507

