



ESTA ALCALDIA HA DECRETADO HOY LO SIGUIENTE: DECRETO ALCALDICIO

1381

VISTOS: Los antecedentes: **1.-** La personería del alcalde don Freddy Ramírez Villalobos, para representar a la I. Municipalidad de Concón, consta en el acta sentencia electoral Rol N° 280-2024 de fecha 30 de noviembre de 2024. **2.-** Decreto Alcaldicio N° 1155 de fecha 24 de abril de 2026 que establece el orden de subrogancia del Sr alcalde. **2.-** El convenio denominado “**Convenio de Colaboración**” suscrito con fecha 14 de abril de 2026, entre la **Ilustre Municipalidad de Concón y Inmobiliaria Lote 21 SpA** ; y las facultades señaladas en los artículos 36, 56 y 63 del D.F.L. N° 1/2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades. Que en sus visto y considerando indica:

D E C R E T O:

1.- APRUÉBESE, el convenio denominado “**Convenio de Colaboración**”, celebrado entre la **Ilustre Municipalidad de Concón y INMOBILIARIA LOTE 21 SPA**, con fecha 16 de abril de 2026, el cual es del siguiente tenor:

CONVENIO DE COLABORACIÓN

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

Y

INMOBILIARIA LOTE 21 SPA

En Concón, República de Chile, a 14 de abril de 2026.

ENTRE:

- (i) La Ilustre Municipalidad de Concón, en adelante la "Municipalidad", RUT n°73.568.600-3, representada por su Alcalde don Freddy Ramírez Villalobos, cédula de identidad n° [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Santa Laura 567, Concón; y
- (ii) Inmobiliaria Lote 21 SpA, RUT n° 76.481.689-9, en adelante la "Empresa", representada por don Gastón González Espinoza, cédula nacional de identidad n° [REDACTED], ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Bosques de Montemar 65 piso 13, Viña del Mar; La Municipalidad y la Empresa denominadas también denominadas en adelante conjuntamente como las "Partes", se ha convenido el siguiente Convenio de Uso de Terreno Municipal para Compensación Ambiental y Equipamiento Comunitario (el "Convenio"), de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones:

VISTOS:

1. La Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695, especialmente sus artículos 5° letra c) y 63°, que facultan al alcalde para administrar los bienes municipales y nacionales de uso público y celebrar convenios en representación de la Municipalidad.

2. La Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su reglamento, que establece las medidas de compensación ambiental aplicables a proyectos sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

3. La Resolución de Calificación Ambiental ("RCA") del proyecto "Edificio Alto Santorini" (una vez emitida favorablemente por la autoridad ambiental competente), que contempla la implementación de medidas de compensación ambiental en la comuna de Concón, entre ellas la ejecución de obras de restauración ecológica y equipamiento comunitario en el sector Los Abedules.

4. La propuesta formal de la Empresa, contenida en carta de fecha 05 de agosto de 2025, dirigida al alcalde de la Municipalidad de Concón, mediante la cual la Empresa manifestó su intención de ejecutar, a su costo exclusivo, un proyecto de restauración ambiental voluntario y habilitación de equipamiento comunitario en un terreno bien nacional de uso público del sector Los Abedules, como medida de compensación del proyecto "Edificio Alto Santorini".

5. Y en particular la aprobación de la propuesta formal de restauración ecológica y equipamiento comunitario según Ordinario N°I327 de fecha 15 de septiembre 2025.

CONSIDERANDO:

6. Que la Municipalidad de Concón es administradora de un terreno ubicado en el sector Los Abedules de la comuna de Concón, el cual tiene la calidad jurídica de bien nacional de uso público y ha sido destinado al uso comunitario como área verde y equipamiento comunal, en beneficio de la comunidad local.

7. Que dicho terreno municipal en Los Abedules, de una superficie aproximada de 0,924 hectáreas en total, ha sido identificado como un espacio idóneo para implementar medidas de compensación ambiental y mejoramiento comunitario, consistentes en la restauración ecológica de una parte del predio en una superficie aproximada de 0,432 hectáreas y la construcción de infraestructura de esparcimiento de una superficie aproximada de 0,490 hectáreas (juegos infantiles y multicancha) en otra parte del mismo.

8. Que la Empresa desarrolla el proyecto inmobiliario "Edificio Alto Santorini", actualmente sometido al proceso de evaluación ambiental ante el SEIA. En caso de obtener una Resolución de Calificación Ambiental favorable, dicho proyecto deberá ejecutar medidas de compensación ambiental, entre las cuales se contempla la intervención del referido terreno municipal de Los Abedules, implementando en él un área de restauración ambiental y un área de equipamiento comunitario, a costo del titular del proyecto.

9. Que la Empresa ha manifestado su compromiso de llevar a cabo todas las obras de restauración ambiental y equipamiento comunitario en el terreno indicado, con costo exclusivo a su cargo, cumpliendo con la normativa urbanística, ambiental y de construcción vigente, y de entregar dichas obras oficialmente a la Municipalidad una vez concluidas, para su uso y beneficio por parte de la comunidad de Concón.

10. Que la Municipalidad, en el ejercicio de su función de velar por el desarrollo sostenible de la comuna y el bienestar de sus habitantes, considera de interés comunal el desarrollo de las obras propuestas, por cuanto contribuirán a la conservación del medio ambiente local y a la dotación de nuevos espacios públicos de recreación y deporte para la comunidad, sin implicar desembolso de recursos municipales.

11. Que, en mérito de lo expuesto, las Partes estiman necesario formalizar el presente Convenio, a fin de establecer las condiciones, términos y obligaciones bajo las cuales se autoriza a la Empresa a utilizar temporalmente el terreno municipal de Los Abedules para la ejecución de las referidas obras de compensación ambiental y equipamiento, asegurando asimismo la conservación del destino público del terreno y la adecuada mantención de las obras a futuro.

ACUERDOS Y ESTIPULACIONES:

En consideración de los antecedentes expuestos y de la normativa aplicable antes señalada, las Partes acuerdan celebrar el siguiente Convenio de Uso de Bien Nacional de uso público para Compromiso Ambiental Voluntario y Equipamiento Comunitario, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: Objeto.

El objeto del presente Convenio es autorizar a la Empresa para usar un terreno ubicado en el sector Los Abedules, Concón, individualizado como área de equipamiento comunal (bien nacional de uso público), con el propósito de ejecutar en él, a su exclusivo costo, las obras de compensación ambiental y equipamiento comunitario comprometidas en el proyecto "Edificio Alto Santorini".

Estas obras comprenderán dos componentes principales, en las superficies aproximadas que se indican: (i) un Área de Restauración Ambiental de *0,432 hectóreas* (aprox. 4.320 m²), destinada a la recuperación ecológica y paisajística del entorno, mediante la reforestación con especies nativas, mejora de suelos y otras acciones de conservación; y (ii) un Área de Equipamiento Comunitario de *0,490 hectóreas* (aprox. 4.900 m²), destinada a la instalación de juegos infantiles y la construcción de una multicancha de uso público, incluyendo las obras civiles, equipamiento deportivo, circulaciones peatonales, mobiliario urbano e infraestructura complementaria necesaria.

Las especificaciones técnicas y ubicación de dichas obras se detallan en el "*Plano Sitio de Compensación Voluntaria- Sector Los Abedules*", el cual se adjunta como Anexo y forma parte integrante del presente Convenio. En virtud de este convenio, la Municipalidad entrega autorización de uso del terreno a la Empresa únicamente para los fines antes descritos, sin que ello implique transferencia de dominio ni otorgamiento de derecho real alguno sobre el inmueble, manteniéndose inalterable su carácter de bien de uso público bajo titularidad municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA: Condición suspensiva.

El presente Convenio queda sujeto a la condición suspensiva consistente en que el proyecto obtenga una RCA favorable que establezca expresamente esta medida.

En consecuencia, si la RCA del proyecto no llegare a emitirse, o si la misma no incluyera la obligación de realizar las obras en el terreno municipal de Los Abedules aquí estipuladas, el presente Convenio no producirá efecto legal alguno, quedando las Partes liberadas de las obligaciones recíprocas pactadas, sin responsabilidad para ninguna de ellas. La Municipalidad podrá exigir a la Empresa acreditación fehaciente de haberse emitido la RCA favorable con la medida de compensación referida, como condición previa para iniciar la ejecución de las obras en el terreno. Emitida dicha RCA en los términos previstos, la Municipalidad lo comunicará formalmente y declarará vigente el presente Convenio mediante el acto administrativo correspondiente.

CLÁUSULA TERCERA: Obligaciones de la Empresa.

Bajo el presente Convenio, la Empresa asume las siguientes obligaciones, que ejecutará a su costo exclusivo y bajo su responsabilidad técnica y jurídica:

- a. **Ejecución de Obras de Restauración Ambiental Voluntaria:** Realizar en el área definida de 0,432 ha todas las acciones necesarias para la restauración ecológica del terreno, incluyendo, sin limitar, la limpieza y retiro de residuos, preparación del suelo, plantación de especies vegetales nativas propias del ecosistema local, control de especies exóticas invasoras, instalación de sistemas de riego si fuere necesario, y cualquier otra medida orientada a recuperar y conservar la flora, fauna y condiciones naturales del lugar, conforme a las recomendaciones técnicas emanadas de especialistas y a lo exigido en la RCA del proyecto. La Empresa deberá contratar profesionales o empresas especializadas para dichos fines, garantizando las mejores prácticas ambientales, todo según lo indicado en la Adenda extraordinaria del EIA Alto Santorini.
- b. **Construcción e Instalación de Equipamiento Comunitario:** Diseñar y construir en el área de 0,490 ha las instalaciones de equipamiento comunitario, consistentes en una zona de juegos infantiles y una multicancha multiuso. Estas obras deberán incluir el cierre perimetral provisorio del área de trabajo durante la construcción, movimiento de tierras y nivelaciones necesarias, ejecución de base y radier o carpeta deportiva para la multicancha, equipamiento deportivo (aros de básquetbol, arcos, mallas, demarcaciones reglamentarias para diferentes deportes, etc.), instalación de juegos infantiles seguros y certificados, veredas o senderos de acceso, iluminación si corresponde, bancas u otro mobiliario urbano complementario, y señalética básica de uso, todo según normativas del Servicio de Vivienda y Urbanismo.
- c. **Ejecución en Plazos y Coordinación:** Ejecutar las obras pactadas en un plazo razonable y previamente acordado con la Municipalidad, conforme al cronograma que se establezca de común acuerdo una vez emitida la RCA favorable. La Empresa se compromete a iniciar los trabajos en el terreno dentro de un plazo máximo de 6 meses contados desde que el presente Convenio entre en vigencia (es decir, desde la fecha de cumplimiento de la condición de la Cláusula Segunda), salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificado. Asimismo, deberá concluir la ejecución total de las obras en un plazo no mayor a 18 meses desde su inicio. Cualquier modificación significativa al cronograma deberá ser informada y justificada por escrito a la Municipalidad. La Empresa coordinará con los funcionarios municipales designados todas las fases de intervención en el terreno, de manera de minimizar molestias a la comunidad y garantizar que las obras se ejecuten según los lineamientos municipales.
- d. **Conservación durante la Ejecución:** Adoptar todas las medidas de seguridad industrial, señalización de faenas y protección del entorno durante el período de ejecución de las obras, velando por la integridad de las personas, la propiedad pública y privada circundante, y el medio ambiente. La Empresa será responsable de cualquier daño o perjuicio que, con ocasión de los trabajos, se ocasione a bienes municipales, a terceros o al medio ambiente, debiendo realizar las reparaciones o indemnizaciones pertinentes a su costa, liberando de responsabilidad a la Municipalidad. Del mismo modo, deberá cumplir con la normativa laboral y de seguridad vigente respecto de su personal y contratistas en obra.
- e. **Entrega Formal de las Obras:** Una vez terminadas las obras de restauración ambiental voluntaria y equipamiento comunitario, la Empresa deberá notificarlo formalmente a la Municipalidad y solicitar la recepción de las mismas. Las Partes procederán entonces a inspeccionar conjuntamente el terreno y verificar que las obras han sido ejecutadas conforme a lo estipulado en este Convenio, a las especificaciones técnicas aprobadas y a satisfacción de la Municipalidad. Cumplido lo anterior, se levantará un Acta de Entrega y Recepción formal, en la cual la Empresa hará entrega a la Municipalidad de todas las obras e instalaciones ejecutadas, sin costo para esta última, quedando dichas obras desde ese momento bajo propiedad y administración de la Municipalidad. La fecha de dicha Acta de Entrega marcará la conclusión de las obligaciones de ejecución a cargo de la Empresa en el marco de este Convenio.

La Empresa, no obstante, deberá subsanar a su costo cualquier observación o defecto constructivo relevante que la Municipalidad detectare al momento de la recepción, o dentro del período de garantía de las obras que por ley corresponda. A contar de este momento y por el plazo de 12 meses la Empresa se hará cargo de la mantención, a su costo y cargo, concluido el plazo de 12 meses la mantención será por cuenta y cargo de la Municipalidad.

- f. Sin Garantía de Explotación **Privada**: Reconocer expresamente que las obras ejecutadas constituyen infraestructura de uso público. En virtud de ello, la Empresa no podrá explotar comercialmente, *cerrar* al libre acceso ciudadano ni destinar a usos privados las instalaciones construidas; su rol se limita a la ejecución de las mejoras pactadas. Asimismo, la Empresa renuncia desde ya a cualquier pretensión de compensación económica, reembolso de gastos o indemnización por las obras ejecutadas, quedando entendido que las realiza en cumplimiento de las obligaciones ambientales que voluntariamente ha contraído y en beneficio de la comunidad, sin cargo alguno para la Municipalidad.

CLÁUSULA CUARTA: Obligaciones de la Municipalidad.

Por su parte, la Municipalidad asume los siguientes compromisos:

a Autorización y Facilitación de Uso del Terreno: Otorgar a la Empresa, una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Segunda, la autorización formal de ocupación del terreno municipal de Los Abedules para los fines y durante el plazo necesarios para la ejecución de las obras descritas en este Convenio. Dicha autorización se materializará mediante el acto administrativo correspondiente (Decreto Alcaldicio), dictado previo acuerdo del Concejo Municipal conforme a la normativa, en el cual se individualizará el terreno, el plazo de intervención autorizado y las condiciones de uso. La Municipalidad, a través de sus funcionarios competentes, permitirá y facilitará el acceso de la Empresa, sus trabajadores, contratistas, equipos y materiales al terreno en cuestión, exclusivamente para la implementación de las obras pactadas, velando porque dicha intervención se coordine apropiadamente con la comunidad local y con otras eventuales actividades municipales en el sector.

b **Supervisión y Aprobación Técnica**: Designar a través de sus unidades técnicas (por ejemplo, Secretaría Comunal de Planificación, Dirección de Obras, Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato, u otra que corresponda) a uno o más profesionales responsables de **supervisar** el desarrollo de las obras ejecutadas por la Empresa, con el fin de asegurar que estas cumplan con las especificaciones y estándares acordados. La Municipalidad revisará y, si procede, aprobará técnicamente los diseños, planos y especificaciones de las instalaciones de juegos infantiles, multicancha y demás obras, para lo cual la Empresa deberá presentarlos con la debida anticipación. Asimismo, la Municipalidad podrá efectuar observaciones técnicas durante la ejecución, las que la Empresa se compromete a acoger y subsanar oportunamente. Una vez recibida la solicitud de recepción final por parte de la Empresa, la Municipalidad inspeccionará las obras y, de estar conformes a lo pactado, suscribirá sin dilación injustificada el Acta de Entrega y Recepción final de las obras, conforme a lo indicado en la Cláusula Tercera.

Recepción y Mantención de **las Obras**: Recibir oficialmente las obras de restauración ambiental y equipamiento comunitario una vez concluidas, mediante el Acta de Entrega y Recepción antes mencionada, y a partir de ese momento asumir la administración, cuidado y mantención permanente del área intervenida y de todos los elementos de equipamiento entregados. La Municipalidad se compromete a destinar los recursos humanos, técnicos y financieros razonables para la adecuada conservación del terreno y sus mejoras, realizando labores periódicas de riego, poda, limpieza, reposición de juegos o elementos dañados, pintura, mantención de la multicancha, alumbrado, seguridad y en general todo lo necesario para que el lugar continúe sirviendo eficientemente a la comunidad. Este compromiso de mantención se extenderá por todo el período de vida útil del proyecto "Edificio Alto Santorini", entendiéndose por tal la duración en que dicho proyecto se mantenga en funcionamiento u operación.

En dicho lapso, la Municipalidad garantizará que el terreno conserve su destino de área de conservación ecológica y equipamiento comunitario, abierto al uso público, sin cambiarlo a otro uso ni enajenarlo, de modo de asegurar que la medida de compensación ambiental cumpla su propósito por el tiempo previsto. Cumplido el periodo de vida útil del proyecto o en caso de cese anticipado definitivo de éste, la Municipalidad recuperará la plena disposición sobre el terreno, sin quedar sujeta ya a la obligación aquí asumida de mantener el destino específico, salvo que voluntariamente determine prolongarlo en beneficio de la comunidad.

CLÁUSULA QUINTA: Naturaleza del Terreno y Autorización Legal.

Las Partes dejan constancia de que el terreno objeto del presente Convenio es un bien nacional de uso público, administrado por la Municipalidad de Concón. La presente autorización de uso a favor de la Empresa constituye un permiso administrativo temporal y específico para la ejecución de las obras de compensación ambiental y equipamiento descritas, otorgado en el marco de las facultades municipales de administración de bienes públicos. Este convenio no constituye una concesión onerosa, arrendamiento, comodato ni otro contrato traslativo de dominio sobre el inmueble, sino un acuerdo de colaboración de carácter estrictamente temporal y con finalidad pública. En cumplimiento de la normativa vigente, la autorización definitiva para ocupar e intervenir el terreno será formalizada mediante el Decreto Alcaldicio correspondiente.

CLÁUSULA SEXTA: Ausencia de Obligaciones Económicas para la Municipalidad.

Las Partes acuerdan expresamente que la ejecución de las obras del presente Convenio no irrogará gastos ni compromisos financieros para la Municipalidad. Todas las inversiones, costos y gastos que demande la planificación, ejecución y entrega de las obras descritas serán asumidos en su totalidad por la Empresa, sin posibilidad de reembolso o cargo posterior a la Municipalidad. Asimismo, la Empresa ejecuta las obras materia de este acuerdo a título de obligación ambiental propia de su proyecto y en beneficio de la comunidad, por lo que no existirá pago, precio o contraprestación alguna por parte de la Municipalidad a favor de la Empresa por los trabajos realizados. Del mismo modo, la Municipalidad no contrae mediante este instrumento obligación de aportar recursos económicos al proyecto "Edificio Alto Santorini" ni a la Empresa, ni asume garantías de rentabilidad, uso o beneficio respecto de las obras que se implementarán. La única carga económica que asumirá la Municipalidad será la propia de sus obligaciones de mantención futura del espacio público una vez recepcionado, lo cual forma parte de sus deberes municipales regulares.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Exención de Garantías.

Dado que la ejecución de las obras convenidas será realizada íntegramente con recursos de la Empresa y en el contexto de las obligaciones ambientales de su proyecto, no se exigirá a la Empresa la constitución de garantía financiera o póliza de garantía alguna por el cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Convenio. Las Partes convienen en que la buena fe de la Empresa en la ejecución del convenio queda resguardada por su propio interés en dar cumplimiento a la RCA del proyecto "Alto Santorini" y por las acciones de supervisión que la Municipalidad ejercerá conforme a la Cláusula Cuarta. No obstante, lo anterior, la ausencia de garantía no exime a la Empresa de responder con su patrimonio ante eventuales incumplimientos contractuales o daños ocasionados durante la ejecución de las obras, de acuerdo con la ley. En caso de incumplimiento grave de la Empresa, la Municipalidad podrá hacer valer las responsabilidades pertinentes por las vías legales que correspondan.

Para garantizar lo anterior y a pesar de no exigirse otras garantías, La Empresa constituirá una boleta de garantía por el 20% del total de las obras por todo el período de realización de las obras para garantizar el total respeto y cumplimiento del presente convenio, esta garantía será devuelta una vez recibidas las obras a conformidad por la Municipalidad.

CLÁUSULA OCTAVA: Plazo de Vigencia del Convenio.

La entrada en vigor del presente Convenio está condicionada al cumplimiento de lo señalado en la Cláusula Segunda anterior. Una vez cumplida la condición (emisión de la RCA favorable con la medida de compensación ambiental voluntaria), el Convenio entrará en vigor y permanecerá vigente hasta que ambas Partes hayan cumplido totalmente con sus respectivas obligaciones aquí estipuladas. Se entenderá que el Convenio ha sido íntegramente ejecutado y cumplido cuando: (a) la Empresa haya finalizado y entregado a la Municipalidad todas las obras objeto del Convenio conforme a lo pactado, y (b) la Municipalidad haya recibido dichas obras a plena conformidad, mediante el Acta de Entrega correspondiente.

No obstante, ciertas obligaciones de la Municipalidad, en especial la de mantener el terreno con el destino acordado durante la vida útil del proyecto Alto Santorini (según Cláusula Cuarta, literal c), subsistirán más allá de la terminación formal de este Convenio, extendiéndose por el periodo comprometido, sin perjuicio de que tal obligación deriva fundamentalmente de la RCA del proyecto en comento.

Finalmente, leídas que fueron las cláusulas precedentes y enteradas plenamente las Partes de su contenido y alcances legales, firman el presente Convenio en señal de aceptación, en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada Parte.

CLÁUSULA NOVENA: Legislación y jurisdicción.

El presente Convenio se rige por la ley chilena. Toda controversia será sometida a los tribunales ordinarios de justicia.

DISTRIBUCIÓN:

1. Secretaría Municipal.
 2. Dirección de Control.
 3. Dirección de Administración y Finanzas.
 4. Turismo y Fomento Productivo.
 5. Asesoría Jurídica.
- Este documento incorpora una firma electrónica avanzada según lo indica el Art. N° 2 de la Ley N° 19.799. Su validez puede ser consultada escaneando el código QR.

