

REFERENCIACIÓN GESTIÓN PREDIAL – INMOBILIARIA

Proyectos de expansión

Compra de predios:

1. ¿En su empresa se ejecutan proyectos de expansión que apunten al crecimiento de la red y que adquieran predios para este fin?
R: Sí
2. ¿Cómo es el proceso legal para la compra de estos predios?
R.- Se realiza a través de procesos expropiatorios, que ejecuta el MOP (Ministerio de Obras Públicas) en nombre de Metro de Santiago.
3. ¿La compra de los predios es realizada directamente por la empresa o por un tercero?
R: Ver respuesta 2.
4. ¿Qué área lidera la compra de los predios, bien sea directamente o por intermedio de un tercero?
R: Los procesos expropiatorios son gestionados desde la División de Proyectos de Expansión con el apoyo de la Gerencia de Asuntos Legales de Metro y de consultores especializados.
5. ¿Cuántas personas participan del proceso de administración de los predios?
R: La administración de los predios, posterior a la fase de construcción, se realiza en la Gerencia de negocios.
6. ¿Cuál es el promedio de predios que han sido adquiridos para un proyecto?
R: Es muy variable, dependiendo del trazado de cada proyecto. A modo de ejemplo podemos señalar que en Línea 3 (recientemente inaugurada) se expropiaron 100 lotes aproximadamente.

A. Administración o mantenimiento de predios:

1. ¿Al finalizar los proyectos quedan predios residuales que requieran ser administrados?
R: Si. En ciertos casos al ser la superficie requerida para etapa de construcción superior a la requerida para la etapa de operación aparecen predios residuales.
2. ¿La administración de los predios es asumida directamente por la empresa o es tercerizada?
R: Es asumida directamente por la empresa.
3. ¿Qué área de la empresa es responsable de la administración de los predios de forma directa o de la tercerización?
R: Dependiendo del tipo de terreno. Aquellos con aptitud comercial pasan a ser administrados por la Gerencia de negocios. Los que no, por la División de Transporte, Gerencia Mantenimiento.
4. ¿Cuántas personas participan del proceso de administración de dichos predios residuales?

R: En el caso de la Gerencia de Negocios son tres personas: un Project Manager, su jefatura directa (Subgerente de Administración y Proyectos) y el Gerente de Negocios.

5. ¿Cuál es el promedio de predios que deben ser administrados o mantenidos por la empresa?

R: No existe un promedio pues depende de cada línea y del proceso constructivo. Por ejemplo, las líneas 6 y 3 (entorno a 30 km de trazado y 28 estaciones) generaron cerca de 20 terrenos remanentes con aptitud comercial.

I. Operaciones urbanas – explotación comercial

A. Compra de predios:

1. ¿En su Empresa se realizan operaciones urbanas o proyectos de explotación comercial y que adquieran predios para este fin?

R: No. La lógica de adquisición de terrenos es netamente operacional sin perjuicio de la aparición de terrenos residuales a los cuales se les hace gestión comercial.

2. ¿Cómo es el proceso legal para la compra de estos predios?
3. ¿La compra de los predios es realizada directamente por la empresa o por un tercero?
4. ¿Qué área lidera la compra de los predios, bien sea directamente o por intermedio de un tercero?
5. ¿Cuántas personas participan del proceso de administración de estos predios?
6. ¿Cuál es el promedio de predios que han sido adquiridos para operaciones urbanas o proyectos de explotación comercial?

B. Administración o mantenimiento de predios:

1. ¿Al finalizar los proyectos quedan predios residuales que requieran ser administrados?
2. ¿La administración de los predios para operaciones urbanas o proyectos de explotación comercial es asumida directamente por la empresa o es tercerizada?
3. ¿Qué área de la empresa es responsable de la administración de los predios de forma directa o de la tercerización?
4. ¿Cuántas personas participan del proceso de administración de dichos predios residuales para operaciones urbanas o proyectos de explotación comercial?
5. ¿Cuál es el promedio de predios residuales que deben ser administrados o mantenidos por la empresa para operaciones urbanas o proyectos de explotación comercial?