

I. MUNICIPALIDAD DE QUINTERO

ACTA N° 054
SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2014

Siendo las 19,24 horas el Presidente del Concejo Municipal, Alcalde Sr. Mauricio Carrasco Pardo, da por iniciada la Sesión.

Asistencia; Se encuentran presentes los Concejales Sres. Héctor Aguayo Lorca, Juan Alarcón Roa, Rolando Silva Fuentes, Luis Gatica Polanco, Felipe Vergara Lucero y Sra. Ana Cartes Orellana. Actúa de Secretario Municipal Sra. Yesmina Guerra Santibáñez.

Directivos. Jefaturas, Profesionales y Encargados; **Administrador** Ruben Gutiérrez Cabrera, **Jurídico** Luis Araya Ossandon, **Secpla** Francisco Jeldes Diaz y **Dom** Luis Bernal Fernandois.

Tabla; 1) **Adjudicación arriendo de terreno Municipal para emplazamiento de Centro Comercial, comuna de Quintero.**

Con la venia del Concejo expone en primer lugar el Director de Secpla, Sr. Francisco Jeldes Diaz, relativo a los antecedentes de la Licitación Pública N° 4547-14-LP14

Secpla; Se trata del Arriendo de terreno municipal, ubicado en calle Luis Orione entre Av. Normandie y calle Arturo Prat, cuya superficie app, es de 5.000 m². Tiene por objeto específicamente para construir edificios con el destino de Equipamiento de Comercio y/o Servicios.

El plazo del contrato de arriendo será máximo de 40 años.

La oferta no podrá ser inferior a U.F. 30.000, desglosado en:

- a) Un pie inicial, de un mínimo de UF 3.000 o el monto mayor ofertado.
- b) El saldo se pagará en cuotas anuales, fijas, iguales y sucesivas por el periodo ofertado.

El Proceso de Licitación Pública N°4547-14-LP14

- Publicación: 13.05. 2014.
- Visita a Terreno Obligatoria: 19.06.2014
- Consultas: Entre el 19 y 23 de Mayo de 2014
- Respuestas: 02.06.2014.
- Cierre de Ofertas: 10.06.2014
- Apertura: 12 de Junio de 2014

Oferta única empresa INVERSIONES LAS DARSENAS S.A., RUT 76.329.987-2
Oferta Económica: 32.000UF - Pie Inicial: 6.000 U.F. y Cuota Anual: 650 U.F.
Plazo Ofertado: 40 años

Implementación del proyecto: 900 días corridos

Propuesta Técnica: Centro Comercial abierto de 30 locales comerciales aptos para diversos destinos contemplados en el Plan Regulador Comunal, con estacionamientos y equipamiento cívico de paseo deportivo y plaza de juegos.



La plaza central, la vereda deportiva, el paseo peatonal, son las nuevas áreas públicas que recibirán tanto a la familia residente como a turistas y visitantes de la ciudad.





Un nuevo polo de atracción comercial y social que invita a la comunidad a participar, en sus varias ofertas de encuentro familiar y deportivo.



El frente principal abierto grafica la invitación a participar y genera un nuevo Hito de entrada al centro cívico y comercial de Quintero.

Las diversas actividades que se puede desarrollar incluyen cafeterías, restaurantes, tiendas, oficinas, instituciones públicas, turismo, comercio, etc.

A continuación expone el Director de Asesoría jurídica, Sr. Luis Araya Ossandon.

Jurídico; Desde la firma del contrato se empieza a contar los 900 días para que tenga construido lo que ofertó, el proyecto inicial que es lo que ustedes ven en las imágenes que se expusieron en la presentación.

Si es que esto no llegara a suceder, efectivamente ahí están las boletas de garantía y claramente si aún no fuera satisfactorio con la boleta de garantía están las causales de resolución del contrato que siempre puede invocar el municipio, podría directamente resolver y demandar las indemnizaciones que estimare del caso, aplicando las normas de derecho común relativas al incumplimiento en el caso de un arrendamiento con las facultades de las propias que tienen los organismos de la administración pública en el derecho público.

S. Gatica; Claramente, el tiempo reloj empieza a partir del día en que se firmó el contrato.

Jurídico; El día en que se firma el contrato surgen ciertas obligaciones: pagar el pie las 6.000 UF., el plazo siguiente que se marca es el plazo para el pago de las cuotas anuales. El plazo de los 900 días corridos es para la implementación del proyecto, va a depender desde el momento en que la Municipalidad efectuó la entrega de terreno, que es el momento en que pasa a administrar el espacio. No podríamos exigirles los 900 días, si el municipio se demora en entregar el terreno.

Sr. Gatica; El momento de la firma del contrato pago del pie, de las 6.000 UF. Entrega del terreno saneado sin Rodoviario, empieza a correr los 990 días corridos.

Jurídico; Y empieza a su vez, correr el arriendo por los 40 años.

Sr. Gatica; Tienen un plazo de 900 días, son casi dos años y medio para construir. ¿Qué pasa si no terminan, si están pagando el arriendo? ¿En qué nos afectaría a nosotros?

Jurídico; Sería incumplimiento contractual podríamos eventual disolver el contrato.

Sr. Gatica; ¿Existen plazos? Como por ejemplo, una empresa se atrasa en una obra, piden plazos.

Jurídico; Todo eso, está en las Bases Administrativas. No sé si ustedes tuvieron la oportunidad de verlas, todo este proceso está regulado por las Bases Administrativas en que está contemplada cada una de las multas por cada uno de los conceptos, como el atraso en la implementación del proyecto, atraso en el pago de la cuota anual, todo eso está previsto y con la sanción correspondiente.

Sr. Alcalde; ¿Qué pasa con la inversión final?

Jurídico; Se establece que el proyecto ofertado pasa a ser de propiedad municipal un vez, transcurridos los 40 años, se pone término a este contrato de arrendamiento, todo este activo pasa a ser de patrimonio del municipio, salvo lo que haya construido en exceso. Es decir, este proyecto tiene que quedar claramente delimitado conforme a lo que ustedes ven. Es esto el primer piso, si la persona sobre esto construyera un segundo piso con algunas construcciones, eso y siempre que se pudiera retirar, tendría derecho a retirarlo, salvo lo que haya ofertado ahora. Por eso, debe quedar claramente determinado que es lo que ofertó porque eso pasa a ser un activo que ingresa al patrimonio municipal.

Sr. Alcalde; O sea los 40 años, lo que está ofertado en este proyecto pasa a ser del municipio, se devuelve el terreno más lo que construyó.

Sr. Gatica; Dos lecturas. Uno, 40 años es un plazo fatal, no se podría prorrogar por ley. Segundo, que pasa si al final, nos va a quedar un cementerio como después de la segunda guerra mundial, en vez de constituir un activo va a ser un pasivo, que tengamos que demoler. ¿Está contemplado eso? Si fuera un castillo que nos van a dejar.

Jurídico; No se puede prorrogar.

Sr. Alcalde; Lo que queda para el municipio es el proyecto inicial.

Sr. Gatica; La Secpla lo ha evaluado como algo positivo técnicamente y económicamente, que sea súper atractivo, independientemente de lo técnico, una apreciación subjetiva de la Secpla o del Director de la Dom.

Jurídico; La Comisión de Evaluación tiene que determinar eso.

Sr. Alcalde; Yo tengo una apreciación subjetiva como Alcalde, con un tema que hemos conversado. Uno de los intereses que siempre se ha querido arrendar este terreno es porque la Municipalidad con fondos propios no vislumbra esto. Lo otro que el terreno, ha estado en un constante riesgo de embargo. Estuvimos a punto de perderlo.

Nosotros en el cuidado de la documentación y de las distintas empresas que han llegado inicialmente en este proceso licitatorio llego una sola que no prospero, después llegaron tres que al final llego una misma empresa que llego en el llamado anterior, pero que tampoco cumplió porque no presento las boletas de garantías y todo lo que ustedes conocen del proceso.

Esto tiene relación con la parte económica y con la modernización de la comuna, comparto con el Concejal Sr. Gatica, si hubiera sido un proyecto de un galpón, obviamente no es atractivo para la comuna colocar un galpón en ese terreno, pero si un centro comercial con un patio de este tipo. Lo principal que tiene, nosotros exigimos 3.000 UF, pero la oferta es mayor son 6.000 UF que es muy bueno porque esto nos permite financiar gran parte del Rodoviario nuevo, que el que existe que se hizo con todo el esfuerzo del Alcalde Gatica, en ese tiempo, que por alguna razón que desconocemos, era para las necesidades de esa época, hoy día, la comuna está más grande, nunca se ha normalizado el Rodoviario, y nosotros como ustedes también lo autorizaron, trabajamos en forma independiente porque en algún minuto quisimos mezclar peras con naranjas. Dijimos que el que se interese por el centro comercial construya el Terminal, finalmente fue un entramamiento y tomamos la decisión de separar ambas cosas, que nosotros buscáramos el financiamiento y poner un pie atractivo al arriendo del terreno que nos permita construir un Terminal de Buses moderno, en un terreno más grande y poder finalmente contar con un Rodoviario que esté autorizado, normalizado sanitariamente, que hoy día, no existe. Hemos tenido suerte que no nos han supervisado.

Sr. Alarcón; Este Rodoviario, perdonando la expresión, más ordinario que hay en Chile.

Sr. Alcalde; En su momento fue un buen Rodoviario.

Sr. Gatica; Era excelente porque antes no había nada, se construyó con dineros municipales.

Sr. Alarcón; Justamente como el tiempo ha ido cambiando, nosotros nos hemos ido quedando.

Sr. Aguayo, Desde el momento que se construyó no ha habido ninguna inversión adicional.

Sr. Alcalde; El interés de la modernización de esto, que es lo que permite, la mejor atención de todo, tanto de los servicios como el Terminal de Buses, la modernidad de la comuna que es lo que estamos buscando, que la comuna vaya creciendo. En el fondo eso es lo que busca esto.

El alto riesgo hoy en día, el interés, que bueno que haya llegado ahora, esta inmobiliaria o esta empresa, no tengo el detalle de lo que es, llego hasta el final con toda la documentación porque seguimos con el riesgo que hemos conversado un montón de veces, hoy día, seguimos demandados por Chilquinta por una suma, no menor que nos tiene preocupado, si en algún momento se hace ejecutivo, que es uno de los terrenos que nos van a tomar nuevamente en custodia, porque la Municipalidad ya no tiene más terrenos que nos tomen. Volveríamos a caer en lo mismo en un espacio que se presta para el funcionamiento de circos, no tiene una gran utilidad, no podemos mejorar el Terminal de Buses que es la cara de la comuna. No vamos a poder tener de nuevo platas frescas para volver a sacarlo. Fue una serie de cosas que se dieron en el minuto para poder sacar ese terreno de un posible remate. Estuvo muy cercano. Pero, no siempre esas condiciones se van a volver a dar. Ese es el beneficio económico que tiene la comuna.

Técnicamente es el equipo técnico el que tiene entregar el informe. Participe en las Bases Técnicas en algún minuto, en ella, se exige todo lo que tiene que cumplir sobre el tema de construcción.

Hace uso de la palabra el Director de la DOM; Sr. Luis Bernal Fernandois.

DOM, Debe cumplir con toda la normativa de la Ley de Construcciones y Urbanismo una vez, que se ejecuten las obras se podrá verificar si las cumple o no.

Sra. Cartes; Ellos son los que plantean el tipo de construcción y el proyecto de lo que se hace o es la Municipalidad tiene que ver algo en eso.

Secpla; La verdad que esta empresa plantea lo que acaban de ver en las imágenes, no obstante que con la Municipalidad en la medida que vayamos teniendo reuniones técnicas tanto de la Secpla como la DOM para ir acotando algunos alcances del proyecto. Particularmente, nos interesaría por ejemplo, las circulaciones que tiene que ver con la normativa de accesibilidad universal, y así una serie de otras medidas.

Sr. Alcalde; Por eso está establecido en las Bases.

Jurídico; En las Bases se contempla los estándares mínimos básicos que están establecidos en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo, para descartar obviamente que no vaya a ser de madera, cosas así.

Sra. Cartes; Mi consulta apuntaba más, que si viene cierto nos hemos preocupado tanto del desarrollo armónico de la comuna, no nos vaya a suceder, por ejemplo, que no nos fuera a echar por debajo a tierra todo lo que estamos anhelando para Quintero, que fuera a lo mejor una construcción precaria. Por eso estoy preguntando si tienen algo que decir o no.

Jurídico; Algunos aspectos concordantes con el desarrollo de proyectos inmobiliarios de la

comuna se establece en las Bases que debe ser concordante, debe considerar dentro de su presentación un análisis coherente, concordante con los proyectos de la comuna. Esa es la parte de evaluación técnica.

Sra. Cartes; Por ejemplo, el tipo de local se va a desarrollar es lo que se va a asignar, a lo que se va a arrendar. Eso también queda estipulado porque por ejemplo, en un mall bonito no van a meter una verdulería, por decir, lo menos, porque vamos a tener la Feria ahí mismo y lo otro son las máquinas.

Jurídico; Eso es propio del negocio.

Sr. Alcalde; Nosotros deberíamos empezar a trabajar en colocar un límite de las máquinas de Juego, hay que terminar con el tema de las máquinas sobre todo en el centro.

Sr. Gatica; Si las terminamos, les damos la oportunidad solo los que están, y no hay competencia.

Hay una cosa, que el Concejal Sr. Vergara planteo, creo que el diseño, no es que este en las Bases, que se señale que esto es lo que se va a hacer, me imagino. El acceso a Prat es súper importante, no está claro, creo que hay que exigirlo cuando se haga la construcción.

Sr. Alcalde; Ahí, está la normativa que habla el abogado, o sea, la parte del proyecto, así como ha sido siempre los otros oferentes que hemos visto para otras. Nosotros tenemos una delimitación que es lo que queremos. Delimitación que tiene que cumplir con la normativa, que tiene que ser con material como decía el Jurídico, que sea una construcción precaria, que no tenga congruencia con lo que quiere la comuna. Sin embargo, aunque las empresas presentan los proyectos, los permisos lo sigue otorgando la Municipalidad. Hoy día, se está arrendando un terreno, las exigencias son nuestras, se tiene que contemplar los accesos como la Discapacidad, hay que conversar con la empresa oferente si nosotros vemos que tiene que tener concordancia con el Centro Cívico que tenemos con la Notaria con todo tiene que tener acceso por ambas calles. Eso son los detalles que nosotros podemos ir exigiendo durante el desarrollo del proyecto en la medida que veamos cosas que no se están contemplando.

Sr. Aguayo; Lo que pasa es que del Director de la DOM., juega un rol tremendamente importante en términos, que una vez, que se presenta el proyecto, tendrá que tener las observaciones que ameritan. En ese contexto, me parece importante lo que señala el Concejal Sr. Vergara en términos que efectivamente el, proyecto debiera contemplar un acceso por la calle Arturo Prat.

Sr. Vergara; No sé si vehicular, pero una conexión.

Sra. Cartes; Peatonal por lo menos.

Sr. Aguayo; Además, que por esta vía, está el Conservador de Bienes Raíces, Tribunal, etc, etc. Lo más importante que señalaba el Alcalde, en términos que efectivamente, debiera ser concordante con los proyectos que se van a ejecutar, próximamente, aunque no tiene ninguna relación en que exista un proyecto tan bonito como el de la Feria Libre que va a estar al frente, debiera ser concordante con todo lo que contempla el caso urbano, hacia allá hay que avanzar.

Por tanto, la DOM., no se puede permitir cualquier tipo de proyecto o cualquier edificación, a mi juicio

DOM; La Oferta es programática, es decir, señala un programa arquitectónico con una cantidad de locales y señala una superficie a construir. Hay una imagen objetiva que es la que se pudieron ver en la presentación. Sin embargo, no hay planimetría, por tanto hoy día, no hay exactamente un emplazamiento de cómo se ocupa el terreno. Eso no sería exigible, sino que lo que es exigible que se cumplan las normas de Urbanismo y Construcción que tiene que cumplir cualquier construcción que se haga en la comuna, como el acceso a minusválidos, todas las normas que están reguladas en la Ley y en la Ordenanza General.

Por lo tanto, en ese sentido no sé cuánto es lo que nos podemos meter en exigir determinadas condiciones arquitectónicas. A mí me da la impresión, que eso quedo un poco abierto en las Bases.

Lo que ofrece el proyecto, si una imagen objetivo que cumple esas cosas, por lo tanto, desde ese punto de vista, de esa imagen lo que finalmente se termina aprobando como permiso tiene que ser concordante con eso, no puede ser distinto.

Sr. Vergara; Eso podría llegar a obviar un acceso a la calle Arturo Prat.

DOM; Si, podría obviarlo. No tiene sentido arquitectónico que lo obvie.

Sr. Aguayo, Lo importante es que tenga un ingreso por la calle Arturo Prat.

Sr. Vergara; Los comerciantes pueden pasarse por donde ellos quieran el sentido arquitectónico con el objeto de querer producir más.

Sr. Alcalde, Clarificando no puede construir más de lo que la normativa le exige, o sea, no puede dejar afuera los estacionamientos, por eso también no era atractivo para los otros inversionistas. Cuando nosotros fuimos con el tiempo viendo que ocurría con esto, una gran parte se destina a estacionamientos, tal como el Supermercado Unimarc. Eso no puede no dejarlo. En el sentido que no se puede formar un cite.

Sr. Vergara, El Unimarc de allá, es un ejemplo claro, tiene conexión hacia los dos lados.

Sr. Aguayo, Por razones de seguridad también.

Administrador, El informe de Bomberos, se los exigió.

Sr. Alcalde; Lo otro, si la normativa le permitiera construir en el medio, lo construirían, pero pasa que no pueden porque tienen que contemplar una cantidad importante de estacionamientos, tiene que contar con una cantidad de metros cuadrados para estacionamientos. Son súper acotados las construcciones, independiente que sea esta u otra.

Sr. Vergara, Los metros cuadrados son parecidos a la superficie donde está el Unimarc.

DOM; No sabría decirle cuantos son, al parecer serian similares.

Administrador; Tienen la misma Manzana 10.000 metros cuadrados.

Sr. Alcalde; Es similar porque es de calle a calle y el ancho anda por ahí. El Unimarc construyo en la mitad del terreno y después fueron construyendo, y hoy día está construyendo por todo el lado de

acá.

Sra. Cartes; No se ve como un supermercado.

Sr. Gatica; El proyecto del Unimarc no partió como un proyecto global, sino que después se fue ampliando.

Administrador, Esta es una propuesta, no hay ante proyecto ni un proyecto como tal, sino que tiene que ingresar a la DOM el proyecto como tal, con planimetría, con los informe del calculista. Ahí se va a poder contar con una noción más clara de lo que es. Hoy, día lo que se pidió en las Bases es una información básica porque es imposible que se desarrolle en 30 días un proyecto arquitectónico.

Sr. Alcalde; Además, que hay que considerar que desde que sube la oferta hasta el cierre de las postulaciones son 30 días y el Oferente tiene que ceñirse a lo que las Bases pide.

Jurídico; No pierdan de vista cual es el objeto del contrato que es un arrendamiento, en ese sentido ustedes entienden también que quien arrienda, tiene ciertas libertades respecto del terreno que arrienda. Nosotros asignamos ciertas modalidades, ciertas condicionantes, esas son las que a tenerse que ajustarse y presentar un proyecto determinado. No se les dijo, señores se les arrienda un terreno, ahí está. No fue así.

Hay ciertas condicionantes que son las que tienen que manejar, tiene que ver con lo que ha venido sucediendo, cuatro licitaciones que había sido fallidas, entendemos quizás por la restricción de lo se exigía, era muy acotado. Entonces, la idea claramente es ampliar el abanico para que los distintos oferentes que se interesaran presentaran una propuesta y tuvieran que ajustarse mínimo a las exigencias que están en las Bases y conforme a eso, es que se acepta la oferta en primero en términos administrativos, luego en la evaluación técnica que examino el Comité Técnico.

Administrador; Tenemos la imagen objetivo del Terminal de Buses, si es que la quieren ver.

Sr. Alcalde; No van amarrados, pero una cosa es consecuencia de la otra. Qué bueno que fueron 6.000 y no 3.000 porque hubiéramos tenido que habernos conseguido más platas para el Terminal de Buses.

Administrador; Con la Modificación Presupuestaria que aprobó el Concejo que permitió contratar a la arquitecta a la que se le pidió desarrollar el Terminal de Buses en el terreno que inscribió el municipio en el trascurso del año pasado. Pueden ver las imágenes del terreno, del plano.

Estas imágenes que se están mostrando son propuestas porque en esta etapa está pasando por temas de la Seremía de Transportes y Telecomunicaciones.

Sr. Alcalde; Se contempla la idea, de sacar el Terminal y la vuelta que tiene las flechas negras de la imagen, es no meter en el verano o en invierno, los buses al centro de la comuna, es decir, ingresan por la calle Salas. En esa, falta el diseño de la tercera vía para doblar, se devuelve por Viña del Mar.

Administrador; Técnicamente, sería el primer semáforo en Quintero.

Sr. Alcalde; Ingresa por Viña del Mar, baja por Vicuña, ingresa al Terminal.

Sr. Gatica; Ahí, hay una falla. La Rotonda no lo es porque se supone que una Rotonda es una circunvalación, ahí no existe tal circunvalación, los vehículos que vienen de Viña- Concón, tienen que seguir como dos cuadras.

Administrador; Esto es la información que se sacó de lo que Vialidad tiene hoy en día, para este sector, pues se está concordando con ellos, las reuniones.

Sr. Gatica; No olvidemos que la parte norte de la Rotonda, es nuestra, o sea, el otro lado, de la calle es nuestro. Podemos hacer una rotonda.

Sra. Cartes, Sería mucho mejor que entrara directamente.

Administrador; Lo que pasa que estas son propuestas todavía, están a análisis en la Seremía de Transportes, de la DOM.

Hay una nave central de 480 metros cuadrados, 09 locales comerciales, baños; boleterías. Cafeterías en un segundo nivel.

Sr. Gatica; A los pequeños comerciantes que se van a trasladar ¿Se les va a mantener el mismo valor del permiso porque se trata de gente de esfuerzo?

Sr. Alcalde; Por supuesto que se les va a respetar el mismo valor.

Administrador; Hoy día, técnicamente hay para seis buses porque hay uno como auxiliar. La propuesta considera a 9, pero que considera un estándar mayor.

Como el terreno está en pendiente, hay un primer nivel que es de oficinas, boleterías. Para lo que es para el Coordinador del Terminal tendría una vista de todo el movimiento de los Buses. Esa es una propuesta interesante.

Sr. Alcalde; La otra que me gusta a mí, detrás del Terminal, que provoca una entrada igual al Terminal de Viña, un burladero para que puedan ingresar los vehículos particulares. Tiene un porcentaje de techado para que no ocurra hoy en día, hasta la puerta del bus, hoy día esta al aire libre.

Administrador; No se interfiere la calle, sino que es parte del mismo Terminal, el burladero para que tomen y salen los pasajeros a la calle Viña del Mar puede ser cualquier vehículo, colectivo o particular. Es bastante atractiva la propuesta en el sentido de la ocupación de la superficie.

Sr. Alcalde; En la actualidad, el Terminal de Buses tiene 2.400 metros cuadrados, que es la mitad del terreno y este terreno tiene cerca de 3.000 metros cuadrados, son como 1.000 metros, lo que nos permite que un par de años más la comuna cuente con este tipo de servicios con el crecimiento que tiene. Además, esto va a permitir más empleo para las personas.

Sr. Aguayo; Es importante considerar un espacio para los taxistas, afuera del Terminal.

Sr. Alcalde; El burladero es para los colectivos, se puede considerar un paradero para los taxis.

Sr. Gatica; Los taxis tienen que tener un paradero.

Jurídico; Esta contemplado en el burladero, tiene un espacio como para tres vehículos.

Sr. Alcalde; La única forma de financiar esto, hoy en día, no significa que en 10 años más, no tengamos otra forma de financiar esto, y segundo de tener otro terreno de ir ocupándolo para que no tengan la calidad de ser garantes de las deudas que tenemos. Esto cuesta alrededor de M\$190.000.-, muy aproximadamente y vamos a recibir de pie M\$144.000., nos faltaría M\$50.000., que es bastante poco. Todavía hay un par de empresas que no han aportado con financiamiento que podríamos solicitar que nos ayude a financiar el resto del Terminal de Buses.

La construcción del Terminal de Buses bordea según la arquitecta entre siete a ocho meses, desde el inicio, de acuerdo a estos, ya no va a ser posible tenerlo para el verano.

Sr. Alarcón; Esto recién se estaría entregando al Oferente.

Jurídico, A menos que se busque una solución distinta, que se ubique el Terminal de Buses en otro lugar.

Sr. Alcalde; A lo menos que si nosotros tuviéramos el interés que partan luego con la construcción que es mi interés personal, entre más luego parta todo, podemos mostrar más avance. Hemos visto dos lugares que podrían servir.

Sr. Aguayo, Si van a estar estos recursos de los M\$144.000., ya, hay que empezar en forma inmediata con el tema del Rodoviario.

Sr. Alcalde; Por supuesto, la gracia del Rodoviario es que es netamente nuestro, pero que lo saquemos de la oferta, entonces, nosotros con esta plata vamos a partir en forma inmediata.

Administrador, El diseño de las especialidades creemos que podría terminar en octubre porque estamos hablando de un Terminal de primera línea.

Sr. Alcalde; Una cosa es el diseño porque es nuestro, no es un Fondo Concursable no dependemos de otro organismo, eso no quita que el diseño que vayamos discutiendo porque además, la arquitecto la contrato el municipio, no está sujeta a ningún ente, por lo tanto, podríamos partir desde ya con la mecánica de suelo. Nosotros independiente del diseño, podríamos partir perfectamente con los movimientos de tierra, con las pavimentaciones con todo, porque eso no va a variar.

Sr. Vergara; Una pregunta en relación con la Sociedad. Quiero saber si el Sr. Francisco Garay pertenece o no a esa Sociedad.

Sr. Alcalde; Si, pertenece, eso es parte importante de discusión de esta mesa. Nos llamó a todos la atención porque es un Quinterano, pero es parte de la sociedad, pero si me preguntan a mí, por eso he sido súper riguroso porque no quiero que quede nada en el aire.

Sr. Vergara, Por eso, lo pregunto porque a mí me llamo la información y es importante que se toque acá porque si vamos a estar obviando temas que son súper importantes.

Sr. Alcalde; Sobre todo yo, menos un tema que para mí no es delicado porque es un tema de una

licitación que ha rebotado cuatro veces. La idea es que este Jurídico para que estén todas las preguntas porque es parte de lo que les pedí a los técnicos porque también me llegó la misma información que a usted, partí diciendo que quiero conocer quienes integran la sociedad porque aunque sea capitales de afuera. Ahora, eso cumpliendo con todo, para mí no voy a hacer ley Zamudio con nadie.

Sra. Cartes; Si viene cierto, para algunos es trascendente para mí no lo es quien sea la persona que se lo adjudique porque en el fondo era una licitación pública, si cumplió, pero si me gustaría por transparencia o porque yo soy nueva en este sistema, me gustaría saber quiénes son parte de la Comisión Evaluadora cuando abren el sobre.

Sr. Alcalde; Cuando se abre integran la Comisión son los mismos funcionarios que participan en todas las Aperturas de todas las Propuestas. La Ministra de Fe, es la Secretaria Municipal, Sra. Yesmina Guerra en la Comisión formada para todas las propuestas participa Francisco Jeldes como Director de la Secpla; Luis Bernal obviamente por el tema de la DOM y el Asesor Jurídico, el que tiene que participar en todas las aperturas porque tiene que revisar la documentación que viene en los sobres. Información que tiene que ajustarse a la normativa.

Jurídico; Se señala en las Bases el cargo: Secpla titular o el Subrogante; el Director de la DOM o Subrogante; Asesor Jurídico o Subrogante y la Ministro de Fe, Secretario Municipal o Subrogante.

S. Municipal; Se levanta un Acta de la Apertura.

Secpla; Acta que está disponible en el Portal de Compras Públicas.

Sr. Alcalde; Es así para que el resto de las empresas participan o no tomen conocimiento por lo que tienen que tener acceso a través del Portal.

Sra. Cartes; Si fue un Quinterano o no que se la jugó indistintamente quien sea.

Jurídico, Además, si ustedes están preocupados por eso, múltiples licitaciones se han adjudicado a Quinteranos.

Sr. Vergara, Sim pero no de la envergadura como esta y en un terreno que es municipal. Pregunto eso porque las suspicacias que se podrían generar con respecto a que Francisco Garay, que no tengo nada en contra de él, al contrario, trabajo varios meses en la Municipalidad en un Departamento que maneja casi toda la información de la Municipalidad. Tengo entendido hasta incluso manejo información con respecto a este proyecto.

Quiero salvaguardarme de todo, por eso es importante que este el abogado en esta Sesión. Hay una funcionaria municipal que es la esposa de él. No sé si eso tendrá que ver o no, pero me gustaría que el Asesor Jurídico me aclarara todas esas dudas. Existen muchos argumentos, en muchas cosas de por medio que podrían de una u otra manera generar no sé si suspicacia o cualquier otra cosa, que del punto de vista de la transparencia pudiese dañar la imagen de esta administración, de estas autoridades, entendiendo que hay un inmueble municipal que es el más importante que tenemos, que hay un millón y más expectativas con respecto a ese inmueble. Entonces, a eso apunto.

Sr. Aguayo; Me alegro que un Quinterano parte de la sociedad haya ganado la licitación, por tanto, mi perjuicio no va en función de ello, más aun cuando existe una Comisión Técnica, esta nuestra

Ministro de Fe y el proceso ha sido transparente. De acuerdo a lo que señala el Asesor Jurídico, no hay ninguna ilegalidad en la licitación propiamente tal, lo cual me deja absolutamente tranquilo. Sin embargo, indudablemente cuando aparece esta persona, hay un tema que me preocupa, que de alguna u otra manera, algo hay que hacer sobre eso, que tiene que ver con las máquinas de juego porque efectivamente, se habla de 30 oficinas comerciales. Eso es lo que me preocupa que se siga proliferando el tema de las máquinas. Frente a eso, algo hay que hacer.

Para nadie es un misterio que Francisco Garay tiene la gran mayoría de los locales comerciales con máquinas. En ese contexto, me parece que nosotros debiésemos hacer algo en relación con la Ordenanza Municipal, que permita quizás rayar un poco la cancha para que no sigan proliferando este tipo de máquinas, congelar.

Sr. Vergara: Con todo respeto pero nos estamos viendo otro tema.

Sr. Aguayo, Tiene que ver porque si nos dan una cifra de locales comerciales, bueno que pasa si se instalan con máquinas, el mismo Concejal Sr. Vergara ha atacado firmemente la ludopatía. Ya hable de la tranquilidad que tengo que t fue vista por una Comisión Técnica, el Asesor Jurídico nos ha informado que no hay ninguna ilegalidad acerca del tema.

Sr. Vergara: Nadie ha dicho eso, hice una pregunta, no sé si la tiene clara, que me la puedan responder.

Jurídico: Efectivamente nosotros estamos en un entender, uno remite acerca de ciertos acápite importantes de no perderlos de vista. Esta es una licitación pública que está regida por la Ley N°19,886 que regula todas las compras públicas. En la medida que se busca un oferente para cualquiera que sea el rubro contratante, se aplican las mismas inhabilidades e incompatibilidades que pudiera tener este oferente. Es por eso, que se exige en las Bases los antecedentes que permitan determinar si incurre en algún incumplimiento de cualquier tipo. Laboral, previsional y alguna inhabilidad respecto si tiene condenas criminales, que se yo, capacidad económica, de todo tipo que permiten determinar incluso la idoneidad del postulante.

En este caso, un oferente que es una Sociedad Anónima cuyo Gerente General que para estos efectos, el representante legal aparece el Sr. Francisco Garay Garfe, pero esto es una Sociedad Anónima que es independiente de las personas que la conforman. Eventualmente, esta Sociedad Anónima pudiera cambiar de capital y aparecer y desaparecer después el señor de la índole, el representante legal.

Si me preguntan, si esta persona tiene alguna incompatibilidad en estos momentos por haber trabajado, no la tiene. Cuando trabajo en un tiempo en el municipio, era un profesional que prestaba servicios bajo el régimen de honorarios. Su señora trabaja entiendo en el Departamento de Educación, también seguramente bajo régimen de prestación de servicios a honorarios. Eso no constituye ninguna incompatibilidad, al menos que ella hubiese formado parte alguna comisión técnica o trabajara vinculada con el área, podría quizás o sino configura incluso una ilegalidad, podría alguien entender algo con el dueño de la propiedad, pero en este caso no hay nada que pueda enlazar este proceso.

Sr. Vergara: Que haya obtenido toda la información de este proyecto con varios meses.

Jurídico: Eso es parte de lo especulativo, eso no lo puedo determinar, no puedo especular, sino que

me tengo que regir por las normas objetivas, Las normas objetivas señala cuales son las inhabilidades y las incompatibilidades. Dentro de esas, no concurre ninguna.

Sr. Alcalde: Además, si ustedes ven lo que significa 32.000 UF, no es una inversión menor, tampoco puede haberla hecho cualquier persona. Cualquier persona no va a arriesgar un capital de 800 millones de pesos, por tanto, desconozco cuantos son los que componen la Sociedad.

Jurídico, Por lo mismo son Sociedades, deben ser varios los capitales que se reúnen.

Sr. Gatica: Con el niño Garay, conozco a su familia, su madre, su papa. Que el este, es una situación de hecho. A mí me hubiese gustado que hubiera habido más competencia, lo primero, pero entendiendo que hay un llamado a Licitación que hace el municipio, donde participan a lo menos en la Comisión el Director de la Secpla. Entones, a mí me hubiese sido de otra forma con mayor participación y a lo mejor unas UF más, pero lo perfecto es enemigo de la bueno.

Como la Comisión Técnica está diciendo que por ningún lado, mas allá de la suspicacia, que van a hablar, han hablado muchas cosas, como por ejemplo, yo era dueño de toda Mantagua, cuantas cabañas he tenido. Frente a esa situación, aquí hay un informe, espero que el proyecto sea bonito, hay grandes desafíos para este Concejo y para el próximo porque el tema vial es una situación gravísima que se va a instalar en la comuna, espero que los técnicos sean predecibles y enfrentar esta situación porque aunque no lo crean hoy día, el cuidador de autos que se encuentra en el actual Terminal de Buses descongiona montones, entonces, hay una cantidad de vehículos que se van a repartir en las calles de la comuna, estimo que hay que analizarlo, pero más allá, de eso, es lo que hay, como dicen los jóvenes.

Sr. Silva: Argumentando lo que ha plateado los Concejales Sres. Gatica y Aguayo, personalmente estoy conforme con lo que se ha realizado por la Comisión en el cual, hemos estamos trabajando casi un año y tanto, ha pasado por cuantas empresas que se han interesado inicialmente, que se han bajado por equis motivo. Si reúne todas las condiciones y esta la propuesta personalmente creo que llegamos a un puerto. Nosotros mismos trabajamos la cifra. Ahora, como todo comerciante, particularmente a mí siempre me gusta del porque no puede ser un poquito más, pero ya estaba ya, con esa cifra se cayeron varios.

Sr. Alcalde: Lo otro importante, la propuesta es más, de lo mínimo que se determinó.

Sr. Silva, Nosotros mismos trabajamos la cifra y el tiempo. Bien si esta la propuesta, cumple con los requisitos y si es una persona de Quintero, bienvenido sea, total cumpliendo con las normas y si esta todo legal,

En el tema vial, es un tema que tienen todos los pueblos en estos momentos. Ahora prácticamente, casi todos tienen auto y las calles son las mismas, es un tema país que está pasando en todas lados, Viña del Mar, Valparaíso donde no se tiene donde estacionar, aunque existan 10.000 estacionamientos. Son temas que se pueden ir arreglando en el momento.

Con respecto al proyecto, los locales y todo, por lo menos, se le va a dar más trabajo a la gente de Quintero, se va a expandir más el comercio y le vamos a dar más vida al pueblo.

Con el tema del Terminal es extraordinario, lo veo muy lindo. Los temas de estacionamientos son temas adyacentes que se pueden solucionar, más encima que son terrenos municipales,

(Rotonda) se puede hacer algo bonito, le vamos a dar otro toque al mismo pueblo. Por ese lado, estamos bien llegamos a un buen puerto.

Sr. Alcalde, Un poco para cerrar también me pasó algo como ustedes los Concejales, después lo pensé con la almohada, dije que en realidad es lo que se ha dicho de mi persona, Cuando con todas las empresas hemos hecho todo un esfuerzo para que esta comuna crezca, esto es un tremendo avance. En el proyecto del camino, nosotros vamos a hacer las exigencias, debemos mejorarlo.

Si en esta sociedad inmobiliaria hay un Quinterano entre medio, bien, si se bajaron las demás. Confío plenamente de la Secretaria Municipal del trabajo que realiza, del abogado, en quien confío plenamente, don Luis Araya, que si se equivoca, a mí me significa el puesto, en Francisco Jeldes en su capacidad, Bernal quien conoce de manera acabada los temas de Obras Municipales, les pedí que revisaran en detalle, que se entregara toda la información. En un minuto pensé que me iba a exponer, pero que al final uno se expone a diario, pero no me voy a detener por una crítica. En esto el más que se expone es el Alcalde, no voy a querer perder mi trabajo, por una estupidez.

Sr. Alarcón; ¿Cuántos oferentes hubo?

Sr. Alcalde; Uno solo, la vez pasada hubo tres, pero ninguno cumplió con la documentación. La primera empresa que tuvimos, al final la buscamos por todos lados para que no se cayera, pero no presento la Boleta de Garantía que avalara el proyecto, no acreditó el capital, una serie de cosas que debía cumplir. En este último caso, se cumplió con todo. No voy a detener el progreso de la comuna, ustedes siempre me han escuchado, por un comentario de menos o demás, con este tremendo desarrollo que significa un Terminal de esta calidad para atender a la gente que llega a Quintero en un lugar que hoy en día, llega un circo, que tiene un problema vial que comparto con lo planteado por el Concejal Sr. Silva, hay más autos en todos lados. Salen a las 19,00 horas entre el mall y Reñaca, se demoran una hora. Esto viene a modernizar a la comuna.

Confíando plenamente en el equipo técnico que desarrollo esto y también estoy por la modernización para avanzar en esta comuna, tiene que crecer, todas las comunas crecen: Puchuncaví, Concón, Quintero era la única comuna que no crecía, hoy día, está creciendo, no la vamos a entubar por un tema de uno o dos nombres.

Sr. Alarcón; En realidad me quedo muy tranquilo, mi conciencia tranquila porque me acabo de enterar recién del Oferente donde aparece el nombre de este joven, pero indistintamente de eso, a Francisco lo conozco desde hace mucho, a su madre, a su familia, pero desde el momento que se habla una cosa en forma transparente en Concejo. También confío mucho en la Secretaria Municipal que es la que nos respalda a nosotros en todo aspecto. El Jurídico también que esta defendernos a nosotros, si esta todo en regla, cualquiera persona que haya sido, es bienvenido.

Sr. Alcalde; La misma empresa con toda la oferta que hizo, con un representante distinto, cumple con todo, no me voy a arriesgar a que me destituyan.

Sra. Cartes; Si ofreció el doble del pie, con eso vamos a poder concretar además el Terminal, feliz.

Sr. Vergara; Mi pregunta es si el manejo de influencia con respecto a la información que pudo tener lo haya beneficiado para haberse adjudicado esto. No podemos hacernos los locos que él no maneja la información, si la manejaba.

Sra. Cartes; A lo mejor ni él sabía que no iban a haber más oferentes.

Administrador; Ocurre que es una licitación pública.

Sr. Gatica; Pongámoslo en la hipótesis. En este caso llego solo, nosotros sabemos, conocemos a personajes que venían para acá, que querían que esta cuestión se hiciera, que los traían a todos. La cuestión no resulto o no postulaban o postulaban pero no cumplían con la presentación de la documentación.

Segundo, si hubiese sido con diversas ofertas, tampoco pongo en cuestión, ni a la Secretaria Municipal ni a Luis Araya, ni a la gente de la Comisión.

Sr. Vergara; ¿Quién esta poniendo en cuestión a la gente?

Sr. Alarcón; Tú, que está todo arreglado.

Sr. Vergara; ¿Quién dijo eso? Porque pone palabras que yo no he dicho, no escucha bien parece.

Sr. Alarcón; Escuche bien, señalaste que tenía información privilegiada esta persona.

Sr. Vergara; Jamás he dicho que esta arreglada, tenga cuidado con lo que dice porque estamos entre gente adulta.

Sr. Alcalde; Para que termine el Concejal Sr. Gatica, decir que la información cuando se sube una Propuesta Publica, queda en el Portal. Toda la gente que quiere postular la información la tiene por eso es que se mantiene esta oferta un tiempo de 20 días, inclusive le dimos más tiempo, para que ver se llegaba otra empresa.

Administrador; A lo que voy, es que las propuestas anteriores, también están en el Portal y cualquier persona puede tener acceso a la información.

Sr. Alcalde; Este es el cuarto Llamado siempre se han subido todas, entonces, la información no la tiene una persona sino que todo el mundo, es abierto. Toda la propuesta completa está en el Portal. Nadie tiene más información que otro. Las Propuestas son en sobre cerrados, se abren en presencia de la Ministro de Fe.

Sr. Vergara; Lo entiendo absolutamente, a lo que yo voy es la transparencia desde el punto de vista que Francisco viene al municipio, entra a la Oficina, se maneja aquí, se maneja acá. A eso apunto. Como voy a estar en contra de esto tan lindo, sino que es la transparencia mirada desde ese ámbito.

Sr. Alcalde; El es un socio más de la sociedad, no tengo idea quienes son los demás que participan. En una propuesta pública da lo mismo quien entra o quien salga porque la información es publica, no existe información privilegiada en una licitación pública, así de simple. No hay forma que alguien tenga más información que otro, cuando es pública porque lo que ofrecen es lo que está en el Portal. Nadie puede manejar una información, aunque la maneje no le sirve.

DOM; No hay ninguna información en estos momentos ni ha habido en las Oficinas que sea trascendente para esto, que no se conozca y que la pueda manejar en forma confidencial, no hay

información de ese tipo. Toda la información que es trascendente para este proyecto se sube y es parte del proyecto.

Lo otro, que a lo mejor se saldría un poco de contexto, es que iba a plantear es que en esta propuesta se evalúan cuatro aspectos: 1) Propuesta Técnica propiamente tal; 2) Oferta Económica del arriendo en total; 3) Oferta Económica del Pie Inicial y 4) antecedentes administrativos. Desde el momento que llega una empresa sola, de los cuatro aspectos, en tres de ellos ya tiene el máximo del puntaje porque no es comparable a otra. Por lo tanto, el único aspecto que queda a cierta discreción es la propuesta técnica y en este caso los cuatro aspectos están dentro de ese ítem, la empresa los cumplió a cabalidad. Por lo tanto, es la mejor Oferta que tenemos en este proceso de Licitación.

Sr. Alcalde; Hoy día, tenemos toda la información corroborada por el equipo técnico, voy a someterla a votación la adjudicación del arrendamiento del terreno municipal de Normandie con esquina de Orión por un total de 32.000 UF, con un pie inicial de 6.000 UF a la Sociedad

Sr. Aguayo; Porque este proyecto va a permitir el progreso y desarrollo para la comuna voto favorablemente.

Sra. Cartes; También voto favorablemente.

Sr. Alarcón; Voy a aportar con mi voto favorable en beneficio de nuestra comuna.

Sr. Silva; Apruebo.

Sr. Gatica; Apruebo.

Sr. Vergara; Voto negativamente porque no me convence por la manera de cómo lo comente anteriormente, como ya está aprobada de todas maneras y que Dios quiera se realice y se concrete de la mejor manera posible, pero no me convence la información acerca de las consultas que hice anteriormente,

Sr. Alcalde; Con mi voto de aprobación en beneficio del progreso de la comuna en relación a la votación de la adjudicación del arrendamiento del terreno es de seis votos a favor y uno en contra.

En consecuencia el acuerdo adoptado es el siguiente:

Acuerdo. El Concejo Municipal, con una votación de seis votos a favor y uno en contra adjudica a la empresa Inversiones Las Dársenas S.A., RUT 76.329.987-2, el arriendo del terreno municipal ubicado en calle Luis Orión entre Av. Normandie y calle Arturo Prat, cuya superficie app, es de 5.000 m², con el objeto específicamente para construir edificios con el destino de Equipamiento de Comercio y/o Servicios. Con una Oferta Económica de 32.000UF, con un Pie Inicial de 6.000 U.F. y Cuotas anuales de 650 U.F., con un Plazo Ofertado de 40 años

Se cierra la Sesión siendo las 20,20 horas.

YESMINA GUERRA SANTIBAÑEZ
SECRETARIO MUNICIPAL

MAURICIO CARRASCO PARDO
ALCALDE