

I. MUNICIPALIDAD DE QUINTERO

ACTA N° 79

SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 28 DE MAYO DE 2015

Siendo las 17, 36 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, Rolando Silva Fuentes, Juan Alarcón Roa, Luis Gatica Polanco, Felipe Vergara Lucero y la Concejala Sra. Ana Cartes Orellana. Actúa de Secretario Municipal, Sra. Yesmina Guerra Santibáñez.

Directivos, Jefaturas, Profesionales y Encargados; **Administrador** Ruben Gutiérrez Cabrera; **Asesor Jurídico** Luis Araya Ossandon.

Tabla; **Operación Leaseback para financiar proyecto Nuevo Terminal de Buses.**

Sr. Alcalde; Es un tema que hemos venido trabajando en todo este tiempo que tiene que ver con el financiamiento de un Nuevo terminal de Buses a la altura de los tiempos, a lo que esta comuna vive. Terminal de Buses que está proyectado para 20 años, ni para cinco ni para seis años. Cuenta con una buena capacidad.

Se encuentran presentes los Directores de Administración y de Jurídico para dar respuestas a sus consultas y dudas, que son los que han estado trabajando con el Banco del Estado todo lo relacionado con la parte técnica con respecto a lo que significa el Leaseback.

Sr. Silva; Primero, estamos claro con saber el costo total del Terminal de Buses. Segundo, si se está trabajando con el Banco, saber si vieron el valor a cancelar mensual aproximadamente y a cuantos años se tiene pensado hacer.

Se obtendría el financiamiento total del Terminal de Buses y cuanto es la proyección de los ingresos que se percibirían por el funcionamiento de este. ¿Cuánto es lo que tiene que colocar el municipio? o se va a pagar solo el Terminal de Buses.

Sra. Cartes; Nos interesa saber a cuantos años, cuanto es el interés, cuanto es lo que vamos a terminar pagando. Las típicas preguntas que haríamos al obtener un crédito.

Sr. Alcalde; Esta sesión y esta propuesta que estamos abordando hoy en día, es para avanzar e acuerdo, no significa que van o no aprobar sin poder hacer las preguntas que quieran hacer, el objetivo es que hagan todas las preguntas.

Sr. Gatica; Es lo mismo. Entiendo que es lo mismo que hoy día, paso con Puchuncaví, que sacamos con hablar de la Asociatividad si no tenemos resuelto el tema, habría que tener certeza que el Ministerio de Hacienda no autorice. Con esa primera etapa, estaríamos bien.

Sr. Alcalde; Nos informaron que esta visada, desde el Ministerio de Hacienda porque los dos últimos años, nos ha dado números azules, somos una Municipalidad confiable, creíble porque no a todas las Municipalidades las autorizan para Operar con el Leaseback, tenemos la capacidad de responder. Lo único que nos pidieron ahora, es la aprobación del Concejo Municipal de asumir un Leaseback.

Sr. Gatica; O sea, tiene que llegar el acuerdo del Concejo Municipal para que nos den formalmente la autorización.

Segundo, ¿tenemos solamente el Banco Estado o puede ser cualquier Banco? Y tercero, ¿cuál va a ser el monto que se va a involucrar e igual el tiempo? Es bueno tener claridad, es bueno tener un margen.

Sr. Alcalde; Un 10% en una obra como esta existe, lo que sí, el Leaseback aprueba es un monto que nosotros ya solicitamos, por lo que no podemos pasarnos de ese monto. Lo peor que podría ocurrir, es que el proyecto tiene que adecuarse el monto, o sea, si hoy día, la proyección del Terminal son M\$1.120.000.- No podemos pedir un 30% más como ocurre con otro tipo de financiamientos.

Si vemos que esto va a ocurrir, habrá que a lo mejor modificar algunas partidas, se tendría que asumir de esa forma si hubiera diferencias, porque no se puede modificar el monto del Leaseback. En el caso del proyecto, el monto fue calculado por una empresa de arquitectura, después solicitamos a otros profesionales que nos calcularan el monto para contar con dos opiniones, cuyo valor es muy similar, no varía más allá de M\$60.000., que no tiene ninguna relevancia sobre los M\$1.120.000.-, en una infraestructura como esta.

Las preguntas que realizaron los Concejales Sres. Silva y Vergara que plantearon inquietudes, tienen el Presupuesto Municipal, los Ingresos que genera en la actualidad del Terminal de Buses, con cuatro andenes funcionando, con las líneas que hoy día tiene, que genera un promedio de casi M\$11.600. , mensuales.

Con uno o con otro banco, se hicieron las simulaciones con el Banco Estado, Banco Santander y el Banco Chile, obviamente el más barato fue el Banco Estado. Tenemos la simulación del crédito con estos tres Bancos que nos pidió el Ministerio de Hacienda, pero hay que adjudicar la licitación del crédito. Cuando nos autorice el Ministerio de Hacienda teneos que hacer un llamado de licitación a los Bancos y que el Concejo va a aprobar la menor Oferta de los Bancos.

Sra. Cartes, ¿Cuánto es lo que se tendría que cancelar? Porque si viene cierto, cuando trabajamos este tema en Comisión, el Terminal de Buses genera M\$11.500., mensuales, pero también saber cuánto es lo que genera en gastos en personal y de operación del Terminal de Buses.

Sr. Alcalde; La simulación de los créditos arroja una cuota mensual entre M\$9.050.-, a M\$9.400.-,

Administrador; Para precisar un poco, en el fondo nosotros vamos a pedir el monto de la cifra en Unidad de Fomento, porque mientras licitemos y todo, no tengamos perdidas. Eso es lo primero.

El valor a aprobar por la Direccion de Presupuestos del Ministerio de Hacienda son 43. 065 U.F., que son M\$1.050.000.- valor que va a depender de la variación que tenga la UF en estos dos o tres meses.

Lo que nos pide la Dirección de Presupuestos es que el Concejo Municipal apruebe la operación bancaria denominada Leaseback por un monto de 43.065 UF.

Una vez, que este la autorización por la Dirección de Presupuestos se licita. Puede que el Banco del Estado en la simulación haya entregado una cifra más conveniente, pero si el Banco Chile, le interesa participar y baje la tasa de intereses, es decir, se puede adjudicar a cualquier Banco con una menor tasa.

Simulamos 12 años y 8 años. Con 12 años, 144 meses, se genera una cuota cercana a los M\$9.000 y con 96 meses- 8 años, se genera una cuota de M\$11.000.- Eso es lo que resulto de acuerdo a las simulaciones entregadas por los Bancos.

Estimo que esto va a mejorar un poquito en la licitación porque obviamente el Banco entrega simulaciones sin saber que estamos llamando a licitación, una vez, que esté operando el llamado a licitación, el banco interesado va a querer adjudicarse esta licitación.

El interés está incorporado en la cuota mensual.

Sr. Gatica; Una parte es el interés y el otro, es la amortización.

Administrador; Esa sería la cuota que más, menos se pagaría, igual está en UF., calculado en un plazo de 8 y 12 años. En las Bases se va a pedir 12, 08 y 06 años y el municipio va a elegir cual toma con el fin de tener un abanico donde elegir.

El próximo miércoles 03 de junio a las 10,00 horas está agendada la presentación del Jefe de Operaciones de Leaseback de la casa matriz del Banco Estado acerca de lo que significa esta operación para que tengan un mayor conocimiento en Sesión de Comisión de Finanzas con la Comisión de Inversión del Concejo Municipal.

Hoy día, nos llamó la Dirección de Presupuestos indicados que los antecedentes que remitimos están aprobados, están como lo ha señalado el Alcalde, esa cifra fue la aprobada, sin embargo, está requiriendo el acuerdo expreso del Concejo Municipal respecto a la cifra oficial, solicitada vía oficio N° 418 de fecha 15 de mayo de 2015.

Sr. Silva; Lo que me preocupa es lo que manifestó la Concejal Sra. Cartes, recién es saber cuánto es el gasto que genera el Terminal de Buses, cuanto es lo que queda de remanente para poder amortizar el crédito entregada por el Leaseback mensual. En estos momentos se está calculando M\$11.000., mensual y el Terminal actualmente nos está dejando M\$11.000., y algo, pero hay que descontar los gastos administrativos y de operación, quedando como M\$5.000 a M\$6.000.-, con la cantidad de andenes que se está manejando.

Mi consulta es saber si con más andenes tenemos la posibilidad de insertar más buses.

Sra. Cartes; Tal como lo señale, por la experiencia, es difícil que se aumenten las salidas de los buses, a menos que se incorpore otra empresa.

Sr. Alcalde; Se ha presentado dos empresas con el interés de ingresar a la comuna de Quintero,

Sr. Silva, Mi preocupación es cuanto es lo que tenemos que colocar adicional, el municipio para asumir esta operación.

Administrador; Entiendo su preocupación, pero aquí hay otra discusión que se tiene que dar, es súper importante lo que plantea porque después que se construya el Terminal de Buses, 10 a 11 meses, sería bueno que se sentaran a discutir cual sería el modelo de negocio del Terminal porque este Terminal es bien complejo tiene sistema de ventilación, una losa operativa, un patio de comida.

Es una complejidad en saber si el modelo de negocio va a seguir siendo de administración municipal o se licita la operación.

Sr. Alcalde; No llegaría ahí todavía, lo que tenemos hoy día, es un Terminal de Buses que produce M\$11.500.- mensuales, anualmente genera M\$121.000., valor que está contemplado en el Presupuesto Municipal.

Los costos de operación del Terminal de Buses bordean los M\$5.000.- mensuales, por lo tanto, el Terminal tiene un Superávit de M\$7.500.-

La proyección del Terminal de cómo va a funcionar de administración municipal porque si se va a concesionar se tiene que evaluar de manera integral, considerando el costo social involucrado, pero todo esto es decisión del Concejo Municipal.

Sr. Aguayo; Es como decir al gobierno que pavimenten las carreteras y después se entreguen a los privados.

Sr. Alcalde; Con los buses que hay con la diferencia que tenemos con los locales que se van a entregar en arriendo, independiente de los que ya están, que van a tener un tratamiento especial en arriendo, no así con los otros que se van a licitar, tanto con el restaurante como los otros locales, calculamos que el Terminal de Buses con una mejor forma de administración podríamos llegar a unos M\$15.000 a M\$16.000.-

Sra. Cartes; Creo que podría ser mucho más porque en estos momentos se está entregando una superficie muy pequeña para desarrollar la actividad, que con el nuevo local que va a ser mucho grande, obviamente va a obtener mayores ganancias.

Sr. Alcalde; Además que va a tener sala de exposiciones, venta de artesanías, etc.

Sr. Aguayo, Una vez, aprobado el Leaseback, la primera cuota empieza a regir en forma inmediata.

Administrador; El sistema de Leaseback, se licita. Dentro de las consideraciones de la licitación esta la licitación de la construcción del Terminal. El Leaseback, lo que hace, que estas 43.065 UF se pagan a través de partidas. La primera partida construida, paga el Banco, segunda partida construida se paga. Se puede optar a que el Banco pague directamente a la empresa constructora.

Sr. Alcalde; Me quedo claro que nosotros como Municipalidad no vamos a ver la plata. El Concejo Municipal va a aprobar las Bases. Dentro de las Bases el Banco entregue entre cinco a seis distintas modalidades de pago.

El Alcalde decide con el Concejo si se considera o no un anticipo. El segundo pago, puede ser por partidas, por avance de un porcentaje determinado de manera mensual. Lo que no tengo claro lo que pregunto el Concejal Sr. Aguayo, cuanto pagamos la primera cuota.

Administrador; La primera cuota se paga cuando el Director de la DOM., entrega la recepción definitiva del Terminal de Buses.

Sr. Aguayo, No habría problemas con la pregunta que se hizo porque tenemos plazo para discutirlo en el proceso presupuestario del próximo año, indudablemente en el próximo presupuesto tiene que estar incluido la cuota que se debe asumir.

Sr. Alcalde; Al Banco no se va a apagar mientras no esté construido el Terminal de Buses.

Administrador; De todas formas puede, o sea, el miércoles se puede efectuar la consulta, pero yo recuerdo muy bien que se paga una vez construido, pero vamos a tener la oportunidad de hacer las consultas.

Sr. Gatica; ¿Quién lícita, la Municipalidad o el Banco?

Administrador; La Municipalidad lícita porque el terreno es nuestro.

Sr. Gatico; Entiendo que el activo se lo pasamos al Banco.

Administrador; El activo contablemente sigue siendo de la Municipalidad, se hipoteca.

Jurídico; Es una venta, cuyo bien hay que recuperar, vuelve al patrimonio municipal.

Sr. Vergara; Con respecto al entorno del Terminal porque hoy en día, esta toda esa superficie de tierra, me imagino que se tiene contemplado paralelamente, construyendo el Terminal, la construcción de la calle, modificar todo ese tramo.

Sr. Alcalde; Pídale también ese día, para que dentro de la autorización, nosotros tenemos que hacer una presentación que tiene estar autorizada porque mañana a primer ahora tengo reunión con el Seremi de Obras Públicas, con la misma empresa Consultora que nos hizo el proyecto y un Ingeniero Vial en Transportes que tiene tres presentaciones distintas en la forma que se accede al Terminal de Buses que son las que tienen que ingresar al Ministerio de Obras Públicas y de la Dirección de Vialidad que tienen que autorizar estas tres: entre las que se encuentra : La Rotonda, Semáforo, las vías de acceso.

Sr. Aguayo, Me parece bien que los Concejales pregunten lo que tienen que preguntar, pero este tema ya se vio en Comisión, por lo que pido al Sr. Alcalde que se proceda a la votación del tema del cual se nos ha convocado porque no me siento muy bien de salud.

Sr. Alcalde; Los accesos de salida el Terminal se los voy a mostrar pero no tenemos incidencia, ni el Alcalde ni el Concejo, sino que la entidad que autoriza es Vialidad.

Sr. Gatica; Lo ideal es que nos solucionen la accesibilidad de la Rotonda, independiente que Vialidad decida.

Sr. Alarcón; ¿Cuánto es lo que vamos a percibir nosotros cuando el Terminal empiece a funcionar, provisoriamente? ¿Se va a cobrar los mismos valores?

Sr. Alcalde; El Terminal de ahora, se traslada exactamente en las mismas condiciones en términos económicos.

Bien, procederemos a votación para continuar con el proceso

Todos los miembros del Concejo incluyendo el Alcalde votan con aprobar, en consecuencia el acuerdo adoptado es el que se indica:

Acuerdo; El Concejo Municipal adopta por unanimidad aprobar la operación Leaseback bancario para financiar el proyecto nuevo Terminal de Buses que tiene un costo total de 43.065 U.F., regulada por la Ley N° 20.128, año 2006, Sobre normas de Mejoramiento de la Gestión Financiera y Presupuestaria de las entidades públicas, operación que deberá contar con la autorización del Ministerio de Hacienda, Dirección de Presupuestos.

Se cierra la Sesión siendo las 18,01 horas.

YESMINA GUERRA SANTIBAÑEZ
SECRETARIO MUNICIPAL

MAURICIO CARRASCO PARDO
ALCALDE