

ACTA SESION EXTRAORDINARIA CONCEJO COMUNA DE TALCA

En el nombre de Dios, se abre la sesión.

En Talca, a 14 de Abril del Año 2010, siendo las 19:20 horas, se inicia la sesión extraordinaria del Concejo Comunal, dirigida por su Presidente y Alcalde de la I. Municipalidad de Talca, señor **JUAN CASTRO PRIETO**, contando con la participación de los siguientes Concejales :

SRA. PAULINA ELISSETCHE HURTADO
SR. LUIS VIELMA ALFARO
SR. MANUEL YAÑEZ OLAVE
SR. PATRICIO HERRERA BLANCO
SR. RUBEN ALBORNOZ DACHELET
SR. MANUEL SAAVEDRA ROJAS
SR. CARLOS RAMIREZ PALMA

SR. YAMIL ALLENDE YABER

: SECRETARIO MUNICIPAL

INVITADOS :

SRA VERONICA REYES VERDUGO
SR. JUAN CARLOS DIAZ AVENDAÑO

: SECRETARIA COM. DE PLANIFICACION

: ADMINISTRADOR MUNICIPAL

Se deja establecido que los señores Concejales se autoconvocan para continuar con los temas de la Tabla.

Tabla Complementaria :

1.- Acuerdo para ejecutar contratación directa la demolición parcial de los siguientes establecimientos educacionales :

- Escuela Cooperativa Lircay,
- Escuela Centinela,
- Escuela San Miguel,
- Escuela El Culenar.

2.- Acuerdo para aprobar funciones Honorarios.

Tabla Complementaria :

1.- Acuerdo para ejecutar por Administración Directa Proyecto “Reparaciones Generales por Emergencia Liceo Diego Portales de la Comuna de Talca”, financiado con recursos del Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal, Subprograma FIE-Emergencia Terremoto Año 2010.

- 2.- Acuerdo para aprobar funcionamiento de Centro Comercial en Subterráneo Estacionamientos Talca.
- 3.- Acuerdo para dejar sin efecto comodato otorgado a Sindicato de Trabajadores Independientes Comerciantes Vegas y Ferias CREA, Talca.

Tabla Complementaria :

1º PUNTO : Acuerdo para contratación directa la demolición parcial de los siguientes establecimientos educacionales :

- Escuela Cooperativa Lircay,
- Escuela Centinela,
- Escuela San Miguel,
- Escuela El Culenar.

Señor Allende, solicita a Verónica explicar el tema.

Señora Verónica Reyes, indica que estos proyectos estaban incluidos en lo que el Concejo aprobó la sesión pasada, pero este ítem la Unidad Técnica consideró que es de alta complejidad, estimando conveniente su ejecución por parte de expertos, se refiere a la demolición. Se hizo en las mismas condiciones anteriores, es decir, se cotizó a varias empresas y Pamela Herrera con la Unidad Técnica tomaron la decisión quien realizará los trabajos.

Señora Elissetche, está por aprobar, el documento indica que llegaron 5 ofertas y se eligió la que se indica, pero desea tener el conocimiento respecto de las otras ofertas.

Señor Allende, efectivamente no se acompañó todo el legajo, en todo caso las propuestas son de Conequip S.A., Constructora del Sur Ltda., Inmobiliaria e Inversiones Santa Rosa S.A, Ciro Germán Vergara Blanco y Constructora Trueno S.A.

Señora Elissetche, reitera el que se hagan llegar todos los antecedentes.

Señor Herrera, quizás no hacer llegar toda la información, pero si el detalle de las ofertas.

Señor Alcalde, consulta si hay acuerdo.

Los señores Concejales aprueban.

ACUERDO N° 055 : El Concejo acuerda aprobar contratación directa con Inmobiliaria e Inversiones Santa Rosa S.A., para demolición parcial de los Establecimientos Educativos que se señalan a continuación, financiadas por el Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal Subprograma FIE Emergencia Terremoto 2010 :

ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES	MONTO \$ IMPUESTO INCLUIDO	PLAZO EJECUCION
Escuela Cooperativa Lircay	2.500.000.-	5
Escuela Centinela	4.200.000.-	10
Escuela San Miguel	10.700.000.-	10
Escuela Culenar	6.925.000.-	12

2° PUNTO : Acuerdo para aprobar funciones a Honorarios.

Señor Allende, el documento del Sub Director de Administración dice : De acuerdo a los requerimientos de nuestra Corporación, solicito a Ud., autorizar y presentar al Honorable Concejo, las funciones que se señalan a continuación :

- 01 Profesional, (egresado de la Carrera de Ingeniería Civil Industrial M/Gestión), como coordinador de servicios electrónicos para pagos on-line de esta Corporación.
- 43 Digitadores, para ingresar solicitudes presentadas por la comunidad para demoliciones o inspecciones de habitabilidad de bienes inmuebles.

Señor Juan Carlos Díaz, indica que la primera persona corresponde al Ingeniero Civil que se contrató para coordinar todo el proceso de Permisos de Circulación, pero se dieron cuenta que se tuvo un problema, sobre todo respecto de las cancelaciones desde fuera, dado que no estaba implementado el sistema, por tanto, lo que se presenta es para que por un período de 3 meses este Profesional pueda realizar la implementación, a fin que para la 2da. Cuota esté en condiciones de hacerse on-line.

En cuanto a los Digitadores, corresponde a los Profesionales que han estado trabajando en forma voluntaria.

Señora Elissetche, comenta que leyó en la prensa que acá en Talca se había aumentado el porcentaje por concepto de permisos de circulación, lo que le parece muy bien.

Señor Allende, consulta si hay acuerdo.

Los señores Concejales aprueban.

ACUERDO N° 056 : El Concejo acuerda aprobar contratación a Honorarios para desarrollar las siguientes Funciones :

- **01 Profesional, (egresado de la Carrera de Ingeniería Civil Industrial M/Gestión), como coordinador de servicios electrónicos para pagos on-line de esta Corporación.**
- **43 Digitadores, para ingresar solicitudes presentadas por la comunidad para demoliciones o inspecciones de habitabilidad de bienes inmuebles.**

Tabla Complementaria :

1º PUNTO : Acuerdo para ejecutar por Administración Directa Proyecto “Reparaciones Generales por Emergencia Liceo Diego Portales de la Comuna de Talca”, financiado con recursos del Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal, Subprograma FIE-Emergencia Terremoto Año 2010.

Señora Verónica Reyes, la semana pasada el Concejo aprobó 25 proyectos, pero en la nómina desde Santiago solo venían 24, enviando un segundo documento que considera el proyecto indicado para el Liceo Diego Portales.

Señor Alcalde, consulta si hay acuerdo.

Los señores Concejales aprueban.

ACUERDO N° 057 : El Concejo acuerda aprobar ejecución por Administración Directa del Proyecto “Reparaciones Generales por Emergencia Liceo Diego Portales de la Comuna de Talca”, financiado con recursos del Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal, Subprograma FIE-Emergencia Terremoto Año 2010.

2º PUNTO : Acuerdo para aprobar funcionamiento de Centro Comercial Subterráneo Estacionamientos Talca.

Señor Juan Carlos Avendaño, indica que hace un par de semanas se hizo una presentación en tal sentido, se le requirió a la empresa hacerlo por escrito, y en esa sesión de Concejo también se pidió una evaluación económica.

También se pidió antecedentes adicionales a la empresa, dado que ellos hablaron de un monto en esa oportunidad, y da lectura a documento al respecto :

De acuerdo a lo solicitado informo a usted que la propuesta de Estacionamientos Talca S.A., contempla los siguientes aspectos económicos:

1.- La estimación de menores ingresos netos por efectos del terremoto, se proyecta la suma de \$ 526.000.000.-

2.- De acuerdo al menor ingreso proyectado la empresa propone rebajar temporalmente el pago de concesión en 81,6282 UTM mensuales durante 60 meses.

3.- Finalmente Estacionamientos Talca S.A, ofrece hacer un balance al final del año 5, si el resultado de éste arroja que los ingresos netos generados por el arriendo de los locales comerciales más la explotación del segundo nivel, deducidas las inversiones de remodelación y costos asociados, son mayores que los ingresos netos originalmente contemplados, para el edificio de estacionamientos subterráneos con dos niveles, se reponga a la Municipalidad la diferencia que corresponda, reajustada según IPC, hasta un máximo equivalente a las rebajas efectuadas.

Evaluación :

1.- El menor ingreso proyectado se realiza sobre la base de un porcentaje de ocupación establecido por la empresa para los cinco primeros años de funcionamiento del estacionamiento subterráneo, al respecto debe establecerse un parámetro de referencia objetivo que sustente los porcentajes de ocupación proyectados, tales como, porcentajes de ocupación de estacionamientos subterráneos bajo un sistema de concesión mixta similar al que existe en nuestra comuna.

Agrega que ellos dicen que tienen proyectado que el porcentaje de ocupación para el primer año fuese de un 30%, el segundo año 50%, tercero un 60%, y así sucesivamente, pero eso la empresa lo expone sin sustento de ningún tipo; en ese sentido, lo primero es establecer un parámetro objetivo. También está la posibilidad de lo que ellos presentaron al Banco para el crédito, se refiere al flujo, donde se señalan los porcentajes de ocupación, proyectando de acuerdo a eso un ingreso y les entregan los recursos, siendo este un elemento objetivo a considerar.

2.- De aceptarse la propuesta en cuanto a utilizar el primer nivel del edificio de estacionamientos subterráneos como locales comerciales, se sugiere descontar el aporte mensual de 57 UTM mientras se realiza la adecuación de los espacios.

Comenta que los meses que ellos plantearon en la propuesta de hace 2 semanas atrás, se decía que demoraría alrededor de 60 días, ahí no van a estar explotados los estacionamientos subterráneos, por tanto, se descuenta por no haber una explotación por parte de ellos.

La definición del monto a rebajar de manera temporal por un período de sesenta meses se debiese establecer sobre la base de una proyección objetiva de ingresos netos proyectados y una vez finalizado el período de cinco años realizar el balance que permita establecer con precisión los menores o mayores ingresos para realizar las compensaciones correspondientes.

Agrega que lo primero es definir esta proyección, aunque ellos igual tienen las rebajas en base a los menores ingresos que proyectan, realizando un descuento, se plantea 5 años pero puede ser menos, es decir, en el período que se determine revisar bien de acuerdo a lo proyectado.

Señor Alcalde, considera que se complicará la concesión con tanta cosa, consulta, esos descuentos de que son, acaso solamente del primer piso; reconoce que no alcanzó a revisar este informe, pero no le parece que se rebaje del cien por ciento de los ingresos.

Señor Juan Carlos Díaz, ellos cuantificaron, hicieron una proyección de menores ingresos en un horizonte de tiempo de 5 años, en base a una proyección de ingresos que estimaban, por ser el porcentaje de ocupación menor, aunque obviamente la proyección de ingresos será menor, y esa diferencia es la que se descontará del pago de concesión.

Señor Alcalde, considera poco objetivo el tema, lo otro que siente es que el terremoto está pasando, y la normalidad a la ciudad va a llegar, es más, ellos piden por 5 años, pero personalmente eso no le gusta mucho.

Si ellos desean realizar una inversión en el primer subterráneo, se puede acceder, pero el riesgo es de ellos, y que no se involucre a la Municipalidad en lo que ya está planteado; quizás se pueda rebajar de los ingresos del subterráneo, pero de ahí a bajar porcentualmente no le parece, incluso reitera que la normalidad se va a tener más rápido de lo que se cree.

Señor Juan Carlos Díaz, el punto en este momento es decir si se autoriza o no el cambio, si hay acuerdo, el tema económico es lo siguiente, ellos dicen que se proyecta una estimación de menores ingresos por ejemplo, y por eso vuelve a señalar que se deben buscar elementos objetivos que permitan proyectar con la mayor precisión posible cuanto serán esos menores ingresos, si es que existiesen, porque en estos momentos solo se está especulando.

Señor Allende, el punto que se trae a la sesión es para aprobar el que se convierta el primer subterráneo en un centro comercial, porque obviamente el contrato establece un estacionamiento subterráneo con 2 niveles, y lo que se pide para hacer las propuestas e iniciar las discusiones, es que primero se esté de acuerdo en la primera parte, que es cambiar el área de estacionamiento a locales comerciales.

Señor Juan Carlos Díaz, hoy el elemento de juicio es una percepción, que hubo un terremoto, que pudo haber afectado ó va a afectar los ingresos del subterráneo, quizás el Municipio considera que no los afectará, entonces no se justifica el aprobar esto, si por el contrario, si se estima que afecta por haber calles que no se están explotando, que hay comercio sin trabajar, no se puede cuantificar, es complejo, por eso se deben buscar herramientas objetivas para poder evaluar.

Señora Elissetche, parte de la base que afectará, se tiene muy poco comercio en el sector, hay una necesidad urgente de espacios para que se instalen, se está pensando en hacer las cosas con cierta tranquilidad, y justamente en el primer Punto de Tabla se concordó en poder tener un plan maestro de ciudad, y no que cada uno construya lo que quiere ó que la mediagua quede como algo definitivo; en ese sentido, personalmente le agrada la idea de que se instale ahí un centro comercial. Si es por aprobar la idea, no tiene inconveniente, eso sí que en cuanto a los términos comerciales, por lo que se ha presentado, no tiene como decir sí o no.

Señor Juan Carlos Díaz, cuando se refiere a razones económicas, efectivamente con estos elementos no se puede hacer todavía, se debe buscar uno objetivo para decidir.

Señor Alcalde, si se aprueba ahora la empresa podría comenzar a trabajar mañana en este tema, o debe esperar.

Señor Juan Carlos Díaz, primero se debe definir bien los montos.

Agrega que si existen esos elementos objetivos, hay que ver si se toman o no.

Señor Alcalde, es decir, posteriormente se debe aprobar el acuerdo económico.

Señor Vielma, si ellos desean instalar un centro comercial en el primer piso del subterráneo, bien, lo pueden hacer, pero nunca estará de acuerdo en ceder un peso del Municipio, porque esos son recursos de la comunidad.

Si una persona se instala con un negocio ¿porque se le debe rebajar dinero?, no entiende eso bajo ninguna circunstancia, esta empresa hará funcionar un centro comercial en el primer piso del subterráneo, pero esos locales se arrendarán y les darán flujo.

Reitera que no cede ningún peso de la comunidad, considera que es una inmoralidad rebajar a una tremenda empresa, a la cual ya se le cedió frente a la Clínica del Maule, donde se llenarán los bolsillos de dinero, frente al Centro Médico, entonces, hasta cuando se les cede todo lo que piden.

Si desean un centro comercial en el subterráneo, cambiar de giro, estacionamiento de vehículos por locales comerciales, que lo hagan, pero el Municipio no tiene porque amortiguar lo que está cobrando y perder recursos por el proyecto de ellos, distinto sería si los locales comerciales fuesen gratis para los comerciantes, pero acá se cobrará por ellos, ya que son empresarios no representantes del Hogar de Cristo, y considera que han venido a llenarse los bolsillos de dinero, además que les conviene estar acá, no cree que vayan a invertir para perder recursos.

Señora Elissetche, obviamente son comerciantes, eso se ha sabido siempre, están haciendo su negocio, pero el Municipio está ligado a ellos en eso, y de los espacios que se han cedido, como por ejemplo frente a Clínica del Maule, la Municipalidad también recibe su parte, no deben olvidar eso, acá no se trata de que se haya regalado algo, sino que se forma parte.

Considera que a la propuesta económica, tal como ha indicado Juan Carlos, le falta fundamento, y en ese sentido, aprobaría la idea, pero no que se acuerde desde ya lo económico, si le parece una buena idea, se debe revisar, pero sabiendo claramente lo que económicamente significa.

Entiende que ahí se realizará una inversión, pero eso debe quedar muy claro.

Señor Yáñez, desea entender en forma simple, se le entregó a la empresa para explotación de estacionamientos, más calles, además, llegará posteriormente la normalidad de la 1 Sur, arrendarán locales comerciales en primer piso del subterráneo, y en la superficie también.

Señor Alcalde, lo de arriba no le parece.

Señor Yáñez, consulta si una vez que esté normalizado, se continuará manteniendo la rebaja que se plantea.

Señor Juan Carlos Díaz, ellos aportan hoy día por 2 conceptos, por estacionamientos en superficie y por los subterráneos, respecto de los en superficie hay una cantidad de recursos mensualmente que hoy han sufrido un detrimento, del cien por ciento que funcionaban hasta antes del terremoto, después de lo aprobado, se quedaría en un 90%, aunque esto no está dentro de lo que ellos plantean, si no que dicen es una concesión mixta y efectivamente la ocupación sería menor por eso se compensaba la inversión con lo que se obtenía por la superficie..

Lo difícil es establecer cual será el menor porcentaje de ocupación, aunque obviamente es por la disminución de los locales comerciales en el centro, entonces, es un menor flujo de vehículos a estacionar en el centro; la empresa cancela un porcentaje por cada estacionamiento subterráneo, aproximadamente tres millones de pesos, a parte de lo en superficie, que en total suma alrededor de veintidós millones.

Ellos plantean que desean revitalizar el centro, asegurar flujos hacia él, y también compensar el uso en subterráneo, quedando una parte en funcionamiento; la propuesta es realizar un menor aporte inicialmente de 81,62 UTM mensuales, es decir, alrededor de dos millones novecientos mil pesos.

Por tanto, lo que se debe definir es cual será la tasa de ocupación proyectada para el negocio, lo que obviamente pasa por si el Concejo desea o no hacerlo.

Señor Alcalde, agrega que de aprobar esto, también se accedería a que sobre la Plaza se instale un número de kioscos, siendo que la lucha ha sido el tener ese espacio libre de comercio, entonces esa sería una rentabilidad en beneficio de la empresa.

Señor Vielma, consulta quien regulará la actividad a desarrollar en esos kioscos.

Señor Ramírez, considera que son 2 cosas distintas y que deben quedar claras desde el principio, lo que se les presenta es aprobar el funcionamiento del Centro Comercial, en ninguna parte aparece, y personalmente se opondrá tenazmente si es que se toma desde la perspectiva de aprobar los términos del funcionamiento, por eso indicó al comienzo de su intervención que son cosas diferentes. Si aquí se les pide que aprueben el funcionamiento, no tiene problema en decir que sí, respecto de los términos que eso va a operar, es lo que se debe definir, además que es un tema que no está expresado aquí todavía.

Distinto es cuando se presente una exposición, no solo de parte del Municipio sino que también de la empresa, en donde quede establecido que hay un acuerdo en los términos a operar, eso es otra cosa, porque se puede comenzar a construir y armar el centro comercial.

Segundo, entiende que y en eso concuerda con el Alcalde, no le parece que se tenga que intervenir la parte externa de los estacionamientos subterráneos, la idea de habilitar el primer nivel de ellos, sí, pero en la Plaza es complejo.

Aunque en algún momento manifestó que podía ser, pero también cuando señaló la iniciativa de que la gente del Anexo del Mercado no tenía donde cocinar, le señalaron que cocinerías ahí no, aceptando la proposición, considerando que efectivamente la plaza se debe salvaguardar, pensando que es un espacio público, y cuando se delimita de alguna manera con espacios privados, se puede complicar la situación, además que la idea es tener esos ya que la comunidad lo requiere, y fue lo que planteó al inicio de este Concejo.

Reitera que acá se está con una idea planteada, en el Punto 2° de Tabla Complementaria, dice “Acuerdo para aprobar funcionamiento de Centro Comercial Subterráneo Estacionamientos Talca”, y en eso está de acuerdo, en cuanto a los términos, no está definido acá, debiendo hacerlo en conjunto, porque en la medida que todos queden de acuerdo van a poder tener la posibilidad que tanto la empresa como el Municipio no se vean afectados, y así tampoco se perjudica a la comunidad que es el interés final que se persigue.

Señor Allende, aclara que el acuerdo es para el funcionamiento del subterráneo, nada más.

Señor Herrera, considera que no pueden aprobar el funcionamiento del subterráneo si no se tiene claro la parte económica, previo a eso, se debe definir cual será el acuerdo económico que se va a tener.

En tal sentido, sugiere formar una Comisión que participen los entes del Municipio, de la empresa, la Comisión de Finanzas del Concejo, a la cual se pueden integrar los Concejales que deseen, para llegar a un consenso en conjunto, además que el Municipio pueda defender los intereses que corresponden a la ciudad, y la empresa los suyos, es decir, contra la propuesta de ellos, la Municipalidad presentar una contrapropuesta a ese planteamiento, llegar a una negociación, y si hay acuerdo, bien, sino, no se puede hacer.

Señor Alcalde, le parece bien la propuesta.

Señora Elissetche, señala que la Comisión de Finanzas estaba compuesta por ella y Christian nada más, quedando ahora sola.

Señor Herrera, se ofrece para conversar el tema.

Señor Vielma, también se ofrece.

Señora Elissetche, aclara que los que integrarán la Comisión es solo para resolver este tema puntual nada más, porque una vez que asuma el nuevo Concejal, se deberá ver que Comisiones integrará.

3º PUNTO : Acuerdo para dejar sin efecto comodato otorgado a Sindicato de Trabajadores Independientes Comerciantes Vegas y Ferias CREA, Talca.

Señor Allende, la Nota de la Administradora del Centro Regional de Abastecimiento dice : Que al Sindicato de Trabajadores Independientes Comerciantes Vegas y Ferias "CREA" Talca, por Decreto Alcaldicio N° 2807 del 25 de Septiembre del 2008, se le entregó en comodato Oficina y baño en el interior de este recinto municipal, sin embargo nunca se confeccionó el contrato comodato respectivo, y debido a la imperiosa necesidad de contar con dependencias para utilizarlas por los Departamentos Municipales que en la actualidad no cuentan con oficinas para el buen funcionamiento de ellas esta Administración solicita poner término al Decreto Alcaldicio antes indicado.

Señor Alcalde, cabe hacer presente que se conversó esta situación con el señor Presidente del Sindicato y están de acuerdo con entregar la Oficina debido a las circunstancias actuales.

Agrega el señor Secretario que de mutus proprio, los dirigentes entregaron la oficina, pero se debe formalizar la entrega del comodato.

Señor Alcalde, consulta si hay acuerdo.

Los señores Concejales aprueban.

ACUERDO N° 058 : El Concejo acuerda dejar sin efecto comodato otorgado al Sindicato de Trabajadores Independientes Comerciantes Vegas y Ferias CREA Talca, otorgado mediante Decreto Alcaldicio N° 2807 del 25 de Septiembre del 2008

Se levanta la sesión a las 20:00 horas.

ACUERDOS ADOPTADOS POR EL CONCEJO COMUNA DE TALCA

SESION EXTRAORDINARIA MIERCOLES 14 DE ABRIL DEL 2010.

ACUERDO N° 055 : El Concejo acuerda aprobar contratación directa con Inmobiliaria e Inversiones Santa Rosa S.A., para demolición parcial de los Establecimientos Educativos que se señalan a continuación, financiadas por el Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal Subprograma FIE Emergencia Terremoto 2010 :

ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES	MONTO \$ IMPUESTO INCLUIDO	PLAZO EJECUCION
Escuela Cooperativa Lircay	2.500.000.-	5
Escuela Centinela	4.200.000.-	10
Escuela San Miguel	10.700.000.-	10
Escuela Culenar	6.925.000.-	12

ACUERDO N° 056 : El Concejo acuerda aprobar contratación a Honorarios para desarrollar las siguientes Funciones :

- 01 Profesional, (egresado de la Carrera de Ingeniería Civil Industrial M/Gestión), como coordinador de servicios electrónicos para pagos on-line de esta Corporación.
- 43 Digitadores, para ingresar solicitudes presentadas por la comunidad para demoliciones o inspecciones de habitabilidad de bienes inmuebles.

ACUERDO N° 057 : El Concejo acuerda aprobar ejecución por Administración Directa del Proyecto "Reparaciones Generales por Emergencia Liceo Diego Portales de la Comuna de Talca", financiado con recursos del Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal, Subprograma FIE-Emergencia Terremoto Año 2010.

ACUERDO N° 058 : El Concejo acuerda dejar sin efecto comodato otorgado al Sindicato de Trabajadores Independientes Comerciantes Vegas y Ferias CREA Talca, otorgado mediante Decreto Alcaldicio N° 2807 del 25 de Septiembre del 2008