



Ilustre Municipalidad de Punta Arenas
Plaza Muñoz Gamero 745- 61 2200323 - 2200326 2200352 - secretariamunicipal@e-puntaarenas.cl
Secretaría Municipal

**ACTA SESIÓN N°34 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2018, DEL HONORABLE
CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS**

PUNTO DE LA CONVOCATORIA:

"LEASEBACK"



**ACTA SESION N°34 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2018, DEL
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS**

En Punta Arenas, a diecisiete días del mes de agosto del dos mil dieciocho, siendo las 12:20 horas, se da inicio a la Sesión N°34 Extraordinaria del Honorable Concejo Municipal de Punta Arenas, presidida por el señor Alcalde de la comuna, don Claudio Radonich Jiménez, y la asistencia de los Vicente Karelovic Vrandecic, Daniella Pánicucci Herrera, Germán Flores Mora, Verónica Aguilar Martínez, Arturo Díaz Valderrama, Mauricio Bahamondes Brandon.

Actúa como ministro de fe, la Secretaria Municipal, doña Orieta Magna Veloso y como secretaria de actas doña Jessica Ampuero Cárcamo.

Asisten los siguientes funcionarios: Luis Antonio González Muñoz, Administrador Municipal; Gabriel González Urra, Director (S) de la Secretaría Comunal de Planificación; Luis Díaz Díaz, Director (S) de Control; Claudio Oyarzó Paredés, Director de Administración y Finanzas; Claudia Casas Karelovic, Directora (S) Asesoría Jurídica.

También asiste por la Corporación Municipal de Punta Arenas para la Educación, Salud y Atención al Menor, el Secretario General, don Segundo Alvarez y los profesionales Beatriz Schmidt, Jessica Alvarado y Luis Almonacid.

INASISTENCIAS

No asiste el concejal señor José Aguilante Mansilla, por encontrarse con reposo médico y la concejala señora Alicia Stipicic Mackenney que ingresa durante el transcurso de la sesión.

PUNTO DE LA CONVOCATORIA:

"LEASEBACK"

El señor **Alcalde y Presidente del Concejo Municipal**, don **Claudio Radonich Jiménez**, da por iniciada la sesión y señala que el día de ayer se cerró el proceso de aperturas de las ofertas para la licitación del contrato de leaseback de edificios municipales, proceso que culminó sin oferentes, pese a que se hicieron todos los esfuerzos para ampliar los plazos y aclarar todas las preguntas que surgieron en el proceso, más de 60, lo que hacía presumir interés por parte de los bancos, sin embargo ninguno ofertó.

Por otro lado, señala respecto a la deuda que mantiene la Corporación Municipal, que se hicieron todos los esfuerzos para avanzar en el pago de AFP, quedando por pagar los meses de junio y julio 2018 por concepto solo de AFP, con los dineros que estaban retenidos, pero queda pendiente la deuda correspondiente a salud (Isapre y Fonasa), por ello y ante el fracaso del leaseback que tenía por objeto financiar esta deuda, ha convocado a esta sesión con el propósito de dar a conocer dos alternativas para ser evaluadas, lo que cataloga como el plan "B" y plan "C".

El plan B consiste en rehacer las bases de licitación para perseverar en el leaseback, pero con otras condiciones, dentro del marco de la ley y en la forma que indique la Asesoría Jurídica. En tanto el plan C tiene relación con la auditoría realizada a la Municipalidad, cuyo resultado fue dado hace unas semanas, encontrándose que hay fondos que se han traspasado de un año para otro, que no han sido ejecutados y están sin uso, del orden de 2.000 millones de pesos, cifra que propone utilizar para el pago de la deuda de la Corporación Municipal, debiendo antes la Dirección de Administración y Finanzas elaborar una modificación presupuestaria para el próximo día lunes 20, garantizando que ningún tipo de servicio, programa municipal, ni proveedor se vea afectado. Añade que, si bien, el pago estará considerado para deudas de la Corporación, se debe tener en consideración que la desmunicipalización contempla que las deudas de estas pasen a ser municipales, por tanto, no sería deuda de un tercero. Indica que en caso de autorizarse el uso de los fondos, las condiciones del leaseback cambiarían totalmente por los montos.



El **concejal** señor **Vicente Karelovic Vrandečić** consulta al alcalde si cree que al rebajar los 2.000 millones de pesos, los bancos podrían reaccionar y aceptar el leaseback.

El señor **Alcalde** señala que hay algunas ideas respecto de las condiciones del leaseback dado las preguntas e interés que hubo de los bancos y en ese sentido ya se ha comenzado a elaborar las nuevas bases para ir avanzando, para ver dónde dar mayor flexibilidad y hacerlo más atractivo para los bancos, sin dejar de cautelar los intereses municipales.

Haciendo mención a su experiencia laboral en el área bancaria, más de 42 años, el **concejal** señor **Vicente Karelovic** asegura que los bancos no se interesarán en la licitación por temor y desconfianza pues el sujeto de crédito, la municipalidad en este caso, cambia de administración en dos años más, tiempo en el que puede haber otro signo político al frente y un deterioro económico en el municipio y la Corporación, por tanto, los bancos no querrán arriesgar prestigio e involucrarse en lo que podría significar el remate de un bien municipal. Se refiere a una experiencia similar que le tocó vivir durante el gobierno militar, siendo gerente de un banco se negó a otorgar un crédito al municipio porque lo consideró riesgoso, finalmente el crédito fue obtenido en el banco donde estaban las cuentas municipales, bajo la amenaza de cierre de dichas cuentas si no se otorgaba el crédito.

NOTA: Siendo las 12:30 horas se incorpora a la sesión, la concejala señora Alicia Stipicic Mackenney.

Respondiendo al concejal Karelovic, el señor **Alcalde** señala que no puede anticipar lo que pueda pasar a futuro, pero que las condiciones claramente son distintas a las de hace 30 años atrás, que no puede quedarse sin hacer nada, por el contrario, su responsabilidad es buscar alternativas dentro del marco jurídico y esas son hoy el plan B y C. Por otra parte, aclara que las cuentas municipales no se pueden sacar del banco en el que están porque hay un contrato de por medio que culmina el año 2020. Agrega, en relación al plan C, que los 2.000 millones de pesos permitirían quedar sin tanta deuda, sobre todo la más fuerte y además informa sobre las gestiones que realizó en Santiago para obtener alguna rebaja de la deuda, obteniendo de forma verbal, más de 400 millones de pesos de rebaja.

Precisa que las opciones del leaseback pueden ser diferentes y más atractivas para los bancos, se pueden bajar los montos por un lado para que el riesgo sea menor, por ejemplo, pero debe jugarse todas las opciones y el leaseback es una, la más inmediata sería contar con los dineros para el pago de la deuda de salud que aproximadamente, sin intereses, suma la cifra señalada. Añade que solo en Fonasa son casi 1.000 millones de pesos y cuyos intereses podrían ser condonados, si se paga lo adeudado, según le informó el director nacional de la institución.

La **concejala** señora **Verónica Aguilar Martínez** consulta por el total de la deuda de salud.

Responde la Jefa del Departamento de Finanzas de la Corporación Municipal, Sra. Jessica Alvarado, indicando que el total es del orden de 1.818 millones de pesos, incluyendo Isapre y Fonasa.

El señor **Alcalde** precisa que son 1.900 millones aproximadamente al 31 de julio.

Considerando que tras el pago de la deuda de AFP quedó un remanente de 500 millones de pesos, la **concejala** señora **Verónica Aguilar** consulta si esa cifra será destinada al pago de deuda de AFP junio-julio o al pago de salud.

El señor **Alcalde** expresa que ambas opciones fueron analizadas con el ministerio.

Junto con agradecer las respuestas, la **concejala** señora **Aguilar** manifiesta que su opinión respecto al plan B es que este es igual al plan A que finalmente fracasó y por tanto ir por ese camino es ir hacia el mismo destino, en dicho sentido, considera que es necesario buscar y analizar otras instancias, dejando de pensar que el problema es municipal en circunstancias que es un problema de Estado y por tanto lo que se debería hacer hoy es una mesa de trabajo junto a los profesores y autoridades para buscar otras alternativas, como por ejemplo, la enajenación de un edificio y venderlo a precio



comercial y con ello cancelar los 1.818 millones de pesos aproximadamente que se debe. Recuerda que en alguna oportunidad también se refirió a la posibilidad de enajenar un edificio y se le dijo que eso era un trámite muy a largo plazo, sin embargo el leaseback también ha conllevado un largo proceso; y dentro de esta alternativa señala que podrían ser analizados los edificios que ocupan la Secretaría de Educación o la tienda Johnson.

Recuerda además al Alcalde que la primera vez que se hizo referencia al leaseback, se presentó como la única posibilidad y en base a eso varios concejales, pese a que no les gustaba la idea, votaron a favor porque era la única opción en ese minuto, entonces ante estas nuevas alternativas, los planes B y C, pregunta cuando se comenzaron a gestar y por qué no fueron analizados antes, quizás para haber evitado la movilización de los docentes que por lo demás no solo generó un daño en la actividad curricular a los alumnos sino que también un daño al propio erario de la Corporación.

El señor **Alcalde** señala que la alternativa que considera 2.000 millones de pesos surge como resultado de la auditoría que se conoció hace dos semanas y tal como ya señaló la idea es contemplar estos fondos, pero sin suspender programas ni servicios, por tanto surge posterior al leaseback, que en su momento era la única alternativa.

En cuanto a la idea de enajenar un bien, manifiesta que está en contra de ello porque son muy pocos los bienes raíces que tiene el municipio. Con el leaseback, los inmuebles vuelven al municipio, mientras que con una enajenación no y por otro lado también hay que considerar los montos porque los valores de los que se hablan son comparables, por ejemplo, con el terreno donde funcionó Sodimac que además demoró muchos años en ser vendido.

Respecto a la conformación de una mesa de trabajo opina que es una buena idea, pero no es la solución porque para que así sea debería incluir un cambio de ley y eso el Estado, hasta hoy, no lo ha considerado, por lo pronto hay que buscar otras soluciones y por eso surgen estos planes que son paralelos porque en la eventualidad que se apruebe la entrega de los fondos a la Corporación, aun faltaría recursos y por eso además se insistirá con el leaseback a través de una licitación o trato directo.

La **concejala** señora **Verónica Aguilar** consulta si la idea entonces, al considerar los 2.000 millones de pesos, es que el leaseback sea por menos recursos.

Puntualiza el señor **Alcalde** que lo que se propone a la mesa, de forma preliminar, es contar con los dineros que la auditoría estableció que están flotando en el municipio y utilizarlos para el pago íntegro de deudas de salud, lo que por supuesto cambia las condiciones del leaseback que fue aprobado por un marco mayor, para así ver cómo enfrentar la deuda que queda pues recuerda que mensualmente en la Corporación Municipal hay un déficit de 500 millones pesos, por lo tanto, si se paga deuda con los 2.000 millones de pesos, claramente lo que se puede pedir en el leaseback es mucho menos y por eso que tanto el plan B como C están conectados, la idea es ver la fórmula financiera que más conviene también a la municipalidad cubriendo las deudas por un lado que es un objetivo claro y compartido, pero que financieramente el instrumento sea el más adecuado para los intereses municipales y por eso queda muy vinculado el tema de la modificación presupuestaria para ver cuánto queda de deuda y ver con el leaseback cuánto se puede hacer, generando condiciones que sean, a lo mejor, más atractivas y con menos riesgos para las instituciones bancarias que quieran postular.

El **concejal** señor **Germán Flores Mora** expresa su disposición a votar favorablemente la propuesta, cuando sea sometida a votación, de entregar los 2.000 millones de pesos a la Corporación Municipal, para con ello pagar de forma inmediata y saldar la deuda de salud; considera que eso es lo mejor que se puede hacer, independientemente que en forma paralela se avance con el leaseback u otra alternativa. Por otra parte, considerando la presencia de profesores y dado que se ha hablado mucho del artículo 54 y vinculado a ello a los parlamentarios, aclara que fue él quien primero planteó, junto a los concejales Díaz y Bahamondes, la posibilidad de obtener recursos a través de la modificación de dicho articulado, proponiendo hacer gestiones a nivel del Ministerio de Educación, descartando en consecuencia que haya sido un parlamentario quien hizo tal propuesta.

El **concejal** señor **Arturo Díaz Valderrama** manifiesta que en lo personal no está en condiciones de anticipar su postura respecto a la propuesta que se presentará a votación en algunos días más porque de la situación se enteró anoche por los medios de comunicación y recién hoy está tomando



conocimiento oficial del tema, por lo tanto debe clarificar la información. Respecto del plan B, señala que de lo expuesto entiende que entonces se modificarán las bases del leaseback para hacerlo más atractivo a la banca.

Interviene el señor **Alcalde** señalando que este puede incluir un monto menor, la idea es modificar dependiendo de la realidad que haya a partir de la aprobación de fondos para la Corporación, si así se determinase.

Prosigue el **concejal** señor **Díaz** indicando que si no hubo interesados en la licitación, indudablemente un nuevo llamado deberá considerar condiciones mucho más atractivas para la banca y eso significaría quizás que el costo para el municipio se incremente, lo que no deja de ser preocupante porque lo más probable es que se deba ir rebajando las cifras para que haya interesados. Respecto al plan C, indica que no se niega a priori, pero debe estudiarlo con detención y con profesionales que conozcan del tema para que lo orienten. En cuanto a la propuesta de enajenar, indica que entiende los fundamentos, pero encuentra que hay una contraposición en los argumentos cuando dice la concejala Aguilar que está en contra de hipotecar para no sacrificar o poner en riesgo el patrimonio municipal, pero sí está de acuerdo en vender; sin perjuicio del contrasentido, señala que es una alternativa a considerar aunque entiende que conlleva un proceso mucho más largo, a menos que el precio sea muy bajo.

El **concejal** señor **Vicente Karelovic** sugiere proponer a los bancos la apertura de cuentas corrientes, como una forma de incentivarlos y de que participen del proceso.

El señor **Alcalde** interrumpe la intervención y el **concejal** señor **Karelovic** manifiesta su molestia indicando al alcalde que este era un tema para tratarlo previamente en reunión y no en sesión de Concejo.

Sobre el particular, el señor **Alcalde** señala que lo que está haciendo es transparentar un tema que es de interés público, que ameritaba ser debatido por el Concejo y por eso se ha convocado a esta sesión extraordinaria con el fin de dar a conocer los planes B y C, para luego conocerlos con más detalle en reunión de comisión. Agrega que el municipio tiene un contrato vigente con el banco BCI hasta el año 2020, por tanto, no se pueden cambiar las cuentas corrientes.

Sobre el particular, el **concejal** señor **Mauricio Bahamondes Brandon** cree que después del año 2020, los bancos tendrán todo el derecho de licitar para adquirir las cuentas corrientes del municipio, por lo que es poco probable que se pueda negociar el leaseback con algún banco en particular. En relación al monto expuesto por el alcalde, consulta si dicho remanente que se indica ha quedado flotando en el presupuesto, no se puede ocupar para otro fin.

El señor **Alcalde** señala que este es un monto que siempre ha estado en algunos programas y que por distintas razones no pueden ejecutarse. Precisa que la propuesta es considerar los 2.000 millones de pesos, sin dejar de hacer lo que está planificado.

El **concejal** señor **Mauricio Bahamondes** señala que es indiscutible la responsabilidad que tiene el municipio con la administración de la educación, sobre todo si se considera que la desmunicipalización va a trasladar de manera efectiva la deuda de la Corporación al municipio, porque después del 2020, todas las deudas que eran del año 2014 al 2020 vuelven al municipio y se van a descontar muy probablemente desde el Fondo Común Municipal, por lo tanto, si bien se mantiene abierto a la posibilidad de que dichos recursos pudiesen llegar pronto, anticipa que se tomará un tiempo para analizar la factibilidad de traspasar los recursos a la Corporación.

Señala además que entiende de lo expuesto que quedará un saldo que no se alcanzará a cubrir y por eso que el plan B está muy ligado al C para contemplar un leaseback por un monto menor, en dicho sentido y considerando que en la licitación pública hubo del orden de 60 preguntas, lo que da cuenta que al menos hubo interés de algunos bancos, consulta si hay alguna forma de garantizar que el nuevo llamado sea efectivamente más atractivo sin que haya un desmedro municipal o simplemente se considerará bajar el monto y los edificios.

Responde el señor **Alcalde** que el atractivo pasa por poder bajar los riesgos, mientras menos plata es menos riesgo, además de ver las condiciones de un trato vinculado a los plazos y multas, entre otros,



pero ese es un tema que debe ser analizado y que va de la mano con la eventual entrega de dinero para definir montos y evaluar rebajar los inmuebles, siempre resguardando el patrimonio.

Respecto a la observación planteada por el concejal Díaz, la **concejala** señora **Verónica Aguilar** señala que efectivamente puede sonar contradictorio, pero cuando se habla de hipotecar tres edificios y sobre lo cual ha manifestado su absoluto rechazo, tiene relación con que además hay una cantidad de cuotas que financiar que de acuerdo a la licitación anterior del leaseback era de 12 años, tiempo en que nadie puede asegurar que los inmuebles vuelvan al patrimonio municipal porque además ninguno de los integrantes de este Concejo, que hoy tienen la intención de que así sea, seguramente estará para el pago de esa deuda y también puede que el alcalde del momento no tenga interés en recuperar esos edificios, termine entregándolos a la banca y terminen siendo rematados, esa es su preocupación. En cambio, cuando se refiere a la enajenación, señala que lo hace pensando en edificios en los que no están pensados proyectos futuros, a diferencia de lo que ocurría con el inmueble del Ex CEIA donde había una idea de trasladar a la Casa Azul del Arte, en edificios por ejemplo como el que ocupa, por muchos años, la Secreduc, sin pagar ningún peso o en el edificio Johnson cuyo costo de arriendo por todos es sabido que es paupérrimo, cuyo contrato proviene desde hace varias administraciones atrás y que finaliza el año 2019, vale decir que hay alternativas que no necesariamente impliquen hipotecar tres edificios que no tienen seguridad de que vuelvan al patrimonio municipal, por lo tanto está disponible a la venta y espera que sea una alternativa que se analice, que se vean los pro y contra.

El señor **Alcalde** indica que son varios los contratos suscritos por el municipio que son por 10 años, es difícil pensar en gestiones por los 4 años que dura una administración, por lo demás, le resulta difícil pensar que a una autoridad, tratándose de patrimonio municipal, le dé lo mismo perderlo y recuerda que los recintos que estaban dispuestos para el leaseback, estaban pensados en que se seguirían ocupando como municipales porque no es que se entreguen y que el banco haga lo que quiera con ellos, lo importante es que todas las opciones sean presentadas a la mesa con un estudio financiero presente y futuro, pensando en el costo final a 12 o más años, por eso es fundamental saber que se cuenta con un dinero que puede ser utilizado para estos efectos, dinero que está con disposición relativamente rápida, que no genera ninguna disminución de servicios o de programas, dineros que han ido flotando en el último tiempo y para eso hay que determinar cuánto es finalmente, lo propio con el leaseback para evaluar las condiciones y poder adecuar de acuerdo a la nueva realidad.

El **concejal** señor **Mauricio Bahamondes** cree que los concejales que aprobaron el leaseback, no lo hicieron pensando en que se quedarían en el cargo hasta poder pagar la deuda de ese contrato. Por otro lado, en vez de apelar a la mala administración en los arriendos de bienes municipales, considera que es necesario corregir, en el caso del edificio que ocupa Johnson, quizás no haya que venderlo, pero sí cobrar el precio que corresponde y tomar contacto con la Secreduc para formalizar un contrato de arriendo. Por último, ante la preocupación por el inmueble del Ex CEIA y ante la posibilidad que el monto del leaseback pudiese bajar, hace un llamado a reconsiderar que dicho inmueble quede fuera de las bases de un nuevo llamado.

El **concejal** señor **Germán Flores** señala que su manifestación a favor de la votación puede parecer apresurada, pero aclara que lo hace en virtud de los acontecimientos, toda vez que la movilización de los profesores fue porque sus cotizaciones previsionales y de salud no estaban al día, por tanto si se informa que la deuda de salud es de 1.800 millones de pesos y surge esta posibilidad de aportar 2.000 millones, entonces está dispuesto a pagar y dejar saldada la deuda. Respecto a la propuesta de conformar una mesa, señala que le parece perfecto, pero lo que esperan los profesores son soluciones prácticas y eso es tener los recursos para que queden al día sus cotizaciones, por tanto no tiene mucho que pensar porque es un dinero que está disponible y que se ha dicho no afectará ningún programa municipal.

La **concejala** señora **Panicucci** pregunta por el monto que se cancela por concepto de arriendo.

El señor **Alcalde** informa que son del orden de 320 millones de pesos anuales.

Indica la **concejala** señora **Daniella Panicucci** que hay medidas a corto plazo donde la modificación presupuestaria pareciera ser la solución por lo menos a corto plazo, pero también hay medidas a largo plazo que se deben ir resolviendo y para eso considera necesario que la comisión de Educación se reúna con el fin de tratar todos los temas relacionados con educación, el leaseback, el caso de



Cauquenes, el informe respecto de juicios que fue solicitado a la Corporación, Padem, entre otros. Reitera que la modificación presupuestaria pareciera ser una buena opción, pero espera que cuando sea discutida, se presente toda la información para poder tomar una decisión.

La **concejala** señora **Verónica Aguilar** indica que cuando se sesionó, hace un mes atrás aproximadamente, para analizar el pre informe de la Corporación Municipal, solicitó informe sobre el balance 2017 de la institución y la conciliación de cuentas 2017 y primer semestre del 2018, información que solicita pueda estar disponible para la reunión de la próxima semana. Por otra parte, propone hacer la consulta al gobierno regional porque a través del Fondema hay 4.800 millones de pesos que están empozados, existiendo una indicación que se refiere a la posibilidad de utilizarlos para proyectos con fines educacionales, por lo tanto, tal vez a través de esa instancia se podría diseñar un proyecto que permita generar algunos recursos para la Corporación Municipal y los establecimientos educacionales. Solicita que ambos informes, tanto el balance del 2017 como la conciliación de cuentas 2017- 2018 versus la respuesta que pueda entregar el gobierno regional respecto a los fondos del Fondema, puedan estar disponibles para su análisis en la próxima reunión de comisión donde se analice el tema o la modificación presupuestaria que se va a proponer.

El señor **Alcalde** solicita al Presidente de la Comisión Finanzas que convoque a reunión para el día martes y que en ésta participen los directores de Administración y Finanzas, Jurídico, Secretaría Comunal de Planificación y Corporación Municipal para ver todo lo que implicaría el plan C respecto del global de deuda.

La **concejala** señora **Aguilar** señala que sería importante poder contar con el compromiso que se oficiará al gobierno regional con respecto a los fondos empozados del Fondema.

El señor **Alcalde** indica que no oficiará sino que llamará para poder tener antecedentes para la reunión del día martes. Además informa que durante esta tarde participará en una reunión de carácter informativa convocada por la Corporación, a la que asistirán los gremios.

El **concejal** señor **Díaz** solicita al Alcalde que además de llamar, formalice mediante oficio para que haya un registro.

La **concejala** señora **Panicucci** opina respecto de los fondos del Fondema que sería bueno trabajarlo con Corporación porque precisamente podrían gestionarse proyectos para aumentar matrícula.

El señor **Alcalde** que esa es una tarea, incentivar a que los alumnos se vuelvan a matricular en los establecimientos municipalizados y que no se cambien. Finaliza la sesión recordando que la reunión de comisión Finanzas ha quedado fijada para el día martes.

Habiéndose tratado el único punto de la convocatoria, el señor **Alcalde**, don **Claudio Radonich Jiménez**, da por finalizada la Sesión N°34 Extraordinaria del Concejo Municipal.

TÉRMINO DE LA SESIÓN

Siendo las 13:14 horas, se pone término a la presente Sesión Extraordinaria.


ORIETA MAGNA VELOSO
SECRETARIA MUNICIPAL
I. MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS




CLAUDIO RADONICH JIMENEZ
ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS

