

**ACTA ORDINARIA DE CONCEJO N°12**  
**MIÉRCOLES 15 DE ABRIL DE 2026**  
**CONCEJO MUNICIPAL**  
**MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**

Tabla:

- 1.-Apertura de Sesión.
- 2.-Aprobación Acta Concejo Ordinario N°11 año 2026.
- 3.-Informe señor alcalde.
- 4.-Correspondencia recibida y despachada.
- 5.-Pronunciamiento autorización entrega bono trabajadores de recolección de basura.
- 6.-Pronunciamiento otorgamiento patente microempresa familiar con venta de alcohol, giro establecimiento expendio de cerveza, sidra de fruta a nombre del almacén exquisiteces Macarena Soledad Ramírez Miranda, EIRL en la dirección de Avenida Concón Reñaca número 244, Concón.
- 7.-Pronunciamiento autorización suscripción de contrato para servicios de esterilización de instrumental médico para CESFAM-SAR de Concón en virtud de lo que establece el artículo 65, letra J de la Ley 18.695.
- 8.-Exposición Cámara Chile de la Construcción.
- 9.-Comisiones.
- 10.-Incidentes.

**Alcalde Freddy Ramírez:** En el nombre de Dios y de la comuna de Concón se da inicio a la sesión ordinaria N°10 correspondiente al día miércoles 01 de abril año 2026. Saludamos el día de hoy a quien asiste a este concejo, concejal Alberto Fernández, concejala María José Aguirre, concejal Ricardo Urenda. Se encuentra ausente el concejal Jorge Valdovinos, está presente la concejal Paulina Zúñiga y concejala Elda Arteaga, siendo secretaria municipal la señora María Liliana Espinoza Godoy. Saludamos a los vecinos y vecinas, funcionarios municipales que nos siguen todos los días miércoles a través de nuestras redes sociales y también distintas plataformas virtuales. Saludamos a quienes nos acompañan el día de hoy, a funcionarios, equipo y parte de la Cámara Chilena de la Construcción. Bienvenido. Buenos días también a nuestros equipos municipales de SECPLAC, Salud, Medioambiente y Comunicaciones. Así también bienvenidos y, por supuesto, a todos quienes hacen posible este concejo y esta transmisión. Iniciada la sesión vamos a ir a la aprobación de las actas, por favor María Liliana.

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** señores concejales, llevo a votación entonces el acta número 11, en votación unánime, se aprueba.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Muchas gracias. Bien, en el informe de alcaldicio vamos a indicar que el día de hoy entregamos el oficio N° 66 del departamento de gestión de personal, el cual contiene el listado de contrataciones de prestadores de servicios a honorarios del mes de abril del presente año. Oficio N°32 del Departamento de Desarrollo Rural, el cual da respuesta a lo solicitado por la concejala Elda Arteaga en relación al plan invierno. Oficio N°34 del departamento de desarrollo rural, el cual da respuesta a lo solicitado por el concejal Alberto Fernández sobre catastro de las personas que reciben abastecimiento de agua en el sector rural. El oficio N°103 del departamento de finanzas, el cual da respuesta a lo solicitado por la concejal Paulina Zúñiga sobre existencia de patentes comerciales existentes en la ruta F30E. Oficio N°107 del departamento de finanzas, el cual da respuesta a

lo solicitado por el concejal Alberto Fernández sobre el listado de kioscos instalados en la comuna. También se entrega el oficio número N°111 del departamento de tránsito, el cual da respuesta a lo solicitado por la concejala Elda Arteaga, en relación a la instalación de un reductor de velocidad en la subida de Fuerte Aguayo. Oficio N°119 de departamento de tránsito, el cual da respuesta a lo solicitado por el concejal Alberto Fernández sobre mantención de paseo peatonal ubicado en calle Chañarcillo. Oficio N°120 del departamento de tránsito, el cual da respuesta a lo solicitado por la concejala Elda Arteaga, donde consulta por empresa dedicada al retiro de vehículos abandonados. En este mismo informe quiero ser muy breve y dar cuenta de algunas situaciones, porque hoy día tenemos un concejo donde nos visita la Cámara Chilena de Construcción y hemos definido también darle un buen espacio de exposición también para hacer consultas respecto a uno de los puntos de tabla.

**Concejala María José Aguirre:** primero, buenos días Concón, muy buenos días a todos los que nos están escuchando, a los que están presentes hoy día en la sala, a mis colegas concejales y a usted, presidente. Usted dice que la presentación la hará la Cámara Chilena de la Construcción.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Así es.

**Concejala María José Aguirre:** Pero en la tabla viene y por eso me llamó la atención, por parte de la Cámara de Comercio de Chile. Entonces solicité...

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** ese es un error, lo asumo, quedó mal transcrito. Es la Cámara Chilena. Ya. De hecho, el alcalde lo anunció el concejo pasado, así que se subsana y queda como lo acaba de señalar usted.

**Concejala María José Aguirre:** Gracias.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien. Eh, subsanado el error, ¿cierto? Para que quede en acta es la Cámara Chilena de la Construcción ¿ya? Bien. Dentro de...vamos a dar brevemente algunas noticias. El día de hoy se ha programado una visita de fiscalización por parte del gobernador regional a las obras de Parque Vista al Mar. Es una visita que ha sido...ha ido programándose hasta lograr su presencia el día de hoy, en cuanto el gobernador regional ha priorizado este proyecto ya hace unos años atrás, y fue financiado por el gobierno, por el GORE ¿cierto?, y por el Concejo Regional respectivo. Por lo tanto, se los quería informar que hoy día no es una actividad en términos de visita oficial, sino más bien es una visita de fiscalización respecto a una obra ejecutada con recursos del gobierno regional. De la misma manera, informarles que la cuenta pública está establecida para el día 29 de abril, para que también lo puedan ustedes ir agendando. 29 de abril, la hora 19:30 horas. Este año modificaremos la producción de la cuenta pública y será en la avanzada cultural en nuestra carpa, ¿cierto? Y también vamos a dividir esta cuenta pública, cuenta pública es una y que es el día 29, pero también creemos que es importantísimo empezar a...dado el trabajo que se está desarrollando en nuestro sector oriente, el sector rural de la comuna, es que el día siguiente, el día 30, haremos una presentación participativa también tomando en consideración algunos aspectos que serán presentados en la cuenta pública y también para presentar el plan de desarrollo del sector rural que está bastante avanzado a propósito de los procesos de regularización y otros. Por lo tanto, les pido que agenden ambos días 29 y 30, 29 cuenta pública en el espacio cultural y el día 30 presentación participativa vecinal en el sector rural ¿ya?, para que ustedes lo tengan en consideración. ¿También 19 horas lo del miércoles 30?, o sea, 19:30 el 29, 19 horas el 30. Estamos gestionando la escuela Puente Colmo. Una vez que confirmemos, les daremos el lugar exacto ¿ya? Y lo último, para poder dar paso a los siguientes puntos, les quiero informar que he tomado una decisión en mi rol de alcalde y

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

representando este municipio. Y a propósito de los últimos acontecimientos, yo hace un par de concejos atrás les informé a ustedes de que solicitaríamos una reunión a ENAP a propósito de ciertos trascendidos respecto a la entrega de datos que tenía que ver con la captura de azufre. El día de ayer se hizo una solicitud de ley de lobby por parte de la gerencia de asuntos corporativos público y tenía que ver también con la propuesta de un proyecto que se estaba trabajando a propósito de algunas mejoras en infraestructura pública, principalmente en el humedal de Concón, donde además la ENAP había probado ciertos recursos. Sin embargo, dado que no hemos tenido respuestas formales y agotado todos los canales de conversación y habiendo postergado una vez más la presentación de este Concejo Municipal, ayer informé a ENAP que congelaba todo tipo de proyecto y relación hasta que no tuviéramos respuestas formales por parte de ENAP. Y lo que le he pedido a la gerencia que se presentó el día de ayer es que el mensaje, porque es una ley de lobby formal, es que nosotros iniciaremos nuevamente las conversaciones una vez que el directorio de ENAP reciba a este alcalde. Por lo tanto, creemos que hoy día la comuna de Concón y la municipalidad de Concón merece mucho más respeto, merece una mirada mucho más acotada al territorio, asumiendo ¿cierto?, las responsabilidades de cada una de las instituciones. Nosotros como municipio hemos sido muy abiertos, hemos sido muy flexibles y hemos puesto siempre una actitud de colaboración hacia la industria conconina, pero sin embargo creemos que cuando no hay respuesta, cuando hay más dudas que certeza, tenemos que también llevar a un paso más nuestra conversación. Yo les quiero decir hace años atrás, cuando la ENAP necesitó de este municipio de la comuna para dar cumplimiento al plan de descontaminación y por supuesto que somos parte interesada, pues nosotros queremos facilitar para que el plan de descontaminación ocurra y tenga buen resultado, fue el directorio que vino prácticamente en pleno a conversar con nosotros y a pedirnos su colaboración. Hoy día no puede ser que solo nos requieran cuando se necesita, ¿cierto?, para una parte. Así que se los quería informar oficialmente y personalmente y públicamente, porque representamos una institución pública que entonces a partir del día de ayer he congelado toda relación con ENAP hasta que no seamos recibidos por el directorio respectivo para plantear nuestros puntos de vista, establecer una nueva forma de trabajo y, por supuesto, una nueva condición para que el medioambiente sea cuidado, pero más aún para que los datos y la forma de que esto se lleve a cabo sea transparente hacia la comunidad y hacia este municipio. Nosotros estamos a favor del desarrollo, estamos a favor de la creación de empleo, estamos a favor de la productividad siempre y cuando se mantengan las condiciones medioambientales, el cuidado de los ecosistemas y, por supuesto, que el desarrollo sea acompañado de la sustentabilidad y sostenibilidad económica, humana y ambiental. Así que se los quería comentar, porque también eso va a ser parte de nuestros procesos de trabajo para establecer una nueva forma de relacionamiento con ENAP. ENAP tiene la oportunidad hoy día de establecer un nuevo camino mirando siempre que son parte de Concón, que son parte de la historia de Concón y mirando siempre de cara a la comunidad. Así que hoy día la responsabilidad está en ellos y nosotros hemos dado un mensaje claro, contundente de que seguiremos trabajando, seguiremos colaborando y seguiremos apoyando en la medida que esto sea recíproco y siempre mirando a nuestra gente que es la gente de Concón. Así que se los quería informar para que ustedes estuvieran al tanto directamente de lo que está ocurriendo. Así que, si hay algún comentario respecto a este punto, concejala María José Aguirre tiene la palabra.

**Concejala María José Aguirre:** presidente, excelente decisión, ya era hora marcar, golpear la mesa ante ENAP. Quisiera saber primero si el municipio ha realizado denuncias hacia la Superintendencia de Medioambiente con los antecedentes que se tienen, que sería muy importante ir a esa instancia, son los que finalmente fiscalizan, pueden fiscalizar a ENAP y

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

usted sabe perfectamente que yo estoy en contra de las compensaciones y mitigaciones porque lamentablemente son ellas que la que permiten finalmente seguir contaminando, pero para eso están los planes y no se están cumpliendo. Inaceptable que aún ENAP no nos reciba, así es que le agradezco mucho la decisión que ha tomado. Es por el bien de nuestros vecinos, por la calidad de vida que Concón merece.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Gracias, concejala. Bien, como no tenemos antecedentes formales, que fueron los que pedimos a ENAP, le dijimos que nos contaran si era cierto o no era cierto. Creo que hemos dado una oportunidad. Sin embargo, más que una denuncia lo que haremos, ya que está presente la directora también de medioambiente y la secretaria municipal para que a más tardar el día mañana se envíe un oficio a la Superintendencia de Medioambiente para saber qué es lo que se ofició por parte de ENAP a propósito de los intereses propios comunales que tiene que ver con el cumplimiento del plan de descontaminación y la entrega de datos por parte de la empresa estatal. Así que...y nosotros justamente estamos esperando que la empresa nos entregue los datos fidedignos de lo que ocurrió para poder tomar las acciones, porque en definitiva hoy día estamos en un punto de cero, digamos, en términos de información y por eso hemos decidido este congelamiento.

**Concejala María José Aguirre:** Podría también en...si se va Superintendencia de Medio Ambiente también averiguar en qué etapa va la denuncia que se hizo sobre la contaminación de los RILS y todo eso que se...

**Alcalde Freddy Ramírez:** Por supuesto. Así que, como está presente en esta sala la directora de medioambiente para que tome en cuenta la solicitud de este concejo y lo incorporemos en un oficio que será enviado a más tarde el día de mañana. Así que Liliana, te encargo el oficio con las consideraciones establecidas en esta mesa el día de hoy. Bien. ¿Alguna otra palabra? Profesor Alberto Fernández, tiene la palabra.

**Concejal Alberto Fernández:** señor presidente, qué bueno que se haya tomado esta congelación, porque realmente ENAP, y quiero dejarlo acá bien explícito que no es por los trabajadores, que quede bien claro esto,

**Alcalde Freddy Ramírez:** en ningún caso.

**Concejal Alberto Fernández:** por favor, que no es por los trabajadores ¿ya?, es ¿no es cierto? incumplimiento hacia nuestra comuna, hace muchos años que no ha cumplido realmente como corresponde ¿ya?, el desarrollo ambiental, los que vivimos cerca de la ENAP nos damos cuenta, ¿no es cierto?, que 3-4 de la mañana, porque ya estamos viejitos ya, como yo, ¿no es cierto?, respiramos un aire que no corresponde y hemos sabido, ¿no es cierto?, que hubieron despidos, hubieron despidos de gente que trabajaba en medioambiente. Entonces, hay una situación sumamente delicada, señor presidente, y yo comparto con todos mis colegas acá, debemos seguir esto, debemos saber en qué quedó todo, todos los documentos que nosotros le enviamos a ENAP, enviamos también, ¿no es cierto?, a lo que dijo la colega, a la superintendencia, ¿no es cierto?, del medioambiente que realmente ya creo que hoy día se rebasó el vaso y ya una vez por todas ENAP tiene que responder a la comuna de Concón. Sabemos, ¿no es cierto?, señor presidente, que algunos van a decir, "No, no tiene nada que ver la contaminación", porque realmente hay mucha gente que está falleciendo de cáncer acá en Concón ¿ya? Y pido, señor presidente, que también veamos la parte de la salud también de nuestros conconinos, porque realmente toda la gente más adulta, ¿no es cierto?, dejando nuestra querida comuna de Concón. Así que, señor presidente, los felicito por este paso muy importante que ha dado y lo otro, vuelvo a insistir, no es contra nuestros trabajadores de ENAP.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**Alcalde Freddy Ramírez:** gracias, profesor. Pero también le quiero sumar algo, que no porque usted se considere viejito y lo encuentro muy joven, respira eso. O sea, en realidad eso es transversal. Todo, todos, todos, independientemente del rango de...y la edad, todos respiran, respiramos lo mismo, profesor. Así que, concejal, no sé quién pidió la palabra primero. No, concejal Paulina, concejala Elda Arteaga tiene la palabra. Luego, concejal Paulina Zúñiga.

**Concejala Elda Arteaga:** gracias, presidente. Muy buenos días a todos, a las personas que nos están viendo a través de las pantallas y a todos los que nos visitan hoy día aquí en la sala de concejo y, por supuesto, a mis colegas concejales y a todos los funcionarios municipales. Alcalde, muy buena decisión. La decisión...hemos tenido, nosotros hemos sido como un poco laxos en el tema, hemos dado muchas oportunidades a ENAP, qué bueno recalcar que aquí no estamos en contra de nuestros trabajadores, porque la mayoría también son nuestros trabajadores, son de aquí de Concón y a la familia de Concón, por supuesto, pero esto afecta a todos y nos afecta derechamente por el tema salud y el tema medioambiente. De repente no estoy de acuerdo en que no se hagan mitigaciones o compensaciones. Yo creo que, si es necesario y es obligación moral de la empresa invertir en descontaminar e invertir en mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos, que ellos mismos la han ido deteriorando. Esta es una empresa del Estado, por lo tanto, todos somos parte de esa empresa, pero no somos parte de las malas prácticas que ellos realizan. Yo creo que ahí concordamos todos. Qué bueno que sigamos en esa línea. Le hemos pedido en algunas veces que estuviera en esta mesa. Nunca lo hicieron y hoy día con lo que usted plantea, por supuesto que le estamos diciendo ENAP, está bueno. Hace unos años atrás la comunidad organizada, juntas de vecinos, organizaciones sociales, todos hicimos un esfuerzo tremendo. Y digo hicimos, porque nos sentimos parte, porque también estuvo la municipalidad ahí inmersa en este tema de que le apoyamos ciertas cosas obviamente en pro del beneficio de la comuna, no en pro del beneficio de alguno, sino de la comunidad. Hoy día ya no solamente concejal los olores que usted dice, el ruido ensordecedor que es en las madrugadas y que los vecinos de los sectores más aledaños no soportan, porque además produce enfermedades y muchas molestias más, no solamente enfermedades físicas, sino también de salud mental, porque no pueden descansar bien debido a los ruidos. Por lo tanto, aquí hay un cúmulo de cosas que se han ido juntando para poder tomar esta decisión. Así que de verdad aplaudo la decisión, comparto la decisión y obviamente apoyo la decisión y esperamos que ENAP nos dé la respuesta que la gente se merece y necesita. Hoy día nuestros vecinos y vecinas merecen mejor calidad de vida. Eso no más, presidente.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Sí, concejal Paulina Zúñiga tiene la palabra.

**Concejal Paulina Zúñiga:** Gracias, señor presidente. Solo apoyar la medida que usted ha tomado y concordar con lo que han dicho mis colegas concejales, lo he planteado en otras oportunidades. Yo sé que entiendo, o sea, para mí ENAP en lo personal no es un buen vecino, no puede ser un buen vecino, una empresa del estado, que ya la verdad es que lo he dicho tantas veces, pero creo que es necesario reiterarlo las veces que sea. No puede ser que una empresa del Estado pase por encima de las normas que se ha fijado el propio Estado para resguardar la salud de la población. Entonces, la verdad es que me parece muy bien y yo no... la verdad que mis colegas concejales, todo el mundo dice que esto no es contra los trabajadores y la verdad que esto me parece como una cosa de perogrullo. La empresa es una cosa y entiendo que la gente que ahí trabaja, que son muchos de ellos nuestros vecinos, no forman parte de las decisiones en este sentido que toma la empresa. Por lo tanto, obviamente no es contra ellos y así espero que así lo entiendan. Yo tampoco estoy de acuerdo con las medidas compensatorias, porque el hecho de que existan medidas para

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

compensar significa de alguna manera estar aceptando que se está haciendo un daño. Entonces, porque si no hubiera daño no habría nada que compensar. No, a mí lo que más me molesta de todo esto, bueno, me molestan muchas cosas, pero el tema de que se nos oculte información, nosotros como municipalidad tenemos que ponernos firmes para poder de alguna manera obligar a ENAP a que no le pedimos nada más que cumpla las reglas. Eso es todo. No le estamos pidiendo nada de otro mundo, solo que cumplan las reglas que ha fijado el propio estado en términos de protección medioambiental. Eso, señor presidente, muchas gracias.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, vamos a la última palabra para poder avanzar con la tabla. Concejal María José Aguirre tiene la palabra.

**Concejal María José Aguirre:** sí. Eh, presidente, además creo que es una oportunidad y esto es una opinión muy personal de poner una línea mucho más clara entre el municipio y ENAP. Usted sabe que comparto las buenas relaciones y el respeto por quien tengamos delante, pero no estoy de acuerdo con la cercanía a la que llegó el municipio con la empresa. En el futuro espero que esa línea sea mucho más clara, porque la contaminación que están viviendo hoy día los vecinos, nuestra comuna no viene de hoy día, no viene del mes pasado. Esto ha ocurrido durante todo el tiempo, no solamente en el material, en el azufre, sino que también en la contaminación acústica, que usted sabe que hemos ido con vecinos del sector más afectado, incluso a exponérselo a la ministra de medioambiente de la administración pasada, contaminación acústica, contaminación del material particulado 2.5 y el 10 también. Y bueno, y lo del azufre y los RILS y todo eso. Así que no es algo de ahora, es algo que siempre ha ocurrido, no se están cumpliendo los planes y por eso yo creo que es una oportunidad presidente, que en su administración ponga una línea clara entre la municipalidad y la empresa.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Muchas gracias, concejal Ricardo Urenda tiene la palabra.

**Concejal Ricardo Urenda:** Eh, presidente, cortito, solo para no quedar fuera de las opiniones, ni aparecer que no apoyo la medida. Me parece una muy buena medida, yo creo que a veces hay que tomar decisiones difíciles para lograr objetivos y también para enrielar caminos y causes. Así que, eso no más. Apoyo la medida. Creo que es una buena forma de partir. Creo siempre en las buenas relaciones, pero también cuando hay que poner o levantar ciertas banderas o poner ciertos frenos a cosas, hay que tomar decisiones difíciles y levantar la mano y defender y cumplir el rol de defender a los vecinos y también defender a los trabajadores de la empresa. Eso, presidente.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Gracias, concejal. Bien, vamos a continuar en virtud del tiempo y también de nuestros invitados. Correspondencia, por favor, María Liliana.

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** sólo tengo la correspondencia que se despachó a ENAP refinería, donde se le señaló por parte del señor alcalde que se había dilatado en forma ya excesiva la presencia de ellos acá, se les impuso un plazo que era el 6 de mayo y además la que se despachó en relación a que no va a haber ninguna relación mientras lo que el alcalde señaló.

**Alcalde Freddy Ramírez:** bien, muchas gracias. Hemos decidido llevar algunos puntos de tabla que son de resolución cotidiana le hemos llamado. Son estos que aprobamos todos los años antes de la presentación, pero que son importantes de poder pronunciarnos el día de hoy. Algo que es muy importante tiene que ver con lo que todos los años se entrega a propósito del bono de aseo externalizado para este año. Liliana, tenemos...

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

**Secretaría Municipal María Liliana Espinoza:** tenemos los antecedentes. Sí. Tenemos los antecedentes. También se enviaron los antecedentes junto con la con la tabla. Belén nos envió la proporción que nos correspondía a nosotros en virtud del oficio que a nosotros nos llegó y les mandamos el correo con la resolución del ingreso y el bono por trabajadores que nos llegó a nosotros de la subsecretaría de desarrollo regional alcalde, está en manos de los señores concejales y solo resta tomar el acuerdo para poder traspasarlo vía subvención a las empresas que llevan este servicio.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Así es. Lo importante es que este es un beneficio directo a nuestros trabajadores de la recolección de aseo domiciliario, muy esperado por ellos todos los años, así que creo que también es un bono más que justo, más que merecido. Siempre esperamos que sea más porque es la gente que en definitiva nos mantiene limpia nuestra ciudad. Así que no sé si respecto al punto alguna palabra. Concejala María José Aguirre tiene la palabra.

**Concejala María José Aguirre:** Eh, presidente, si bien no tuvimos comisión, quisiera dar alguna información para que quede en acta. En este oficio el Estado transfiere fondos a 261 municipios del país para compensar el costo laboral de trabajadores de empresas que prestan de forma externalizada el servicio de recolección de basura y/o barrido de calles. El monto total es de \$22.149.868.000 pesos. Cada trabajador va a recibir, debería recibir \$1.121.001 pesos por trabajador, según el oficio. Los recursos deben llegar a los trabajadores a través de las empresas concesionarias y los municipios deben rendir cuenta vía el sistema SISREC de Contraloría. Según el mismo oficio Concón cuenta con 60 barredores, 13 choferes, 29 peonetas y un total de 102 trabajadores. Y el monto a transferir al municipio son de \$114.342.102 pesos que entiendo que este monto fue recepcionado el 10 de abril del 2026 en el municipio y bueno, le corresponde en 30 días corridos informar de su recepción.

**Secretaría Municipal María Liliana Espinoza:** Le faltó, concejala, que esto corresponde a la ley 21.796.

**Concejala María José Aguirre:** perfecto, ahí está toda la información.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Perfecto. Entonces, estamos en condiciones de llevar a votación, María Liliana, por favor.

**Secretaría Municipal María Liliana Espinoza:** Ya. Entonces, llevo a votación la aprobación del traspaso de este bono, conforme a lo que ya ustedes tienen conocimiento y que todos los años nosotros lo hemos traído a votación y subvención. En votación, unánime. Se aprueba.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien.

**Secretaría Municipal María Liliana Espinoza:** acuerdo número 73, el del acta fue el 72. Bien, vamos al punto siguiente. Necesitamos pronunciamiento del otorgamiento de patente, María Liliana, ¿tenemos comisión? Concejala Ricardo Urenda, le doy la palabra respecto a este punto.

**Concejala Ricardo Urenda:** presidente, efectivamente se trata de una patente por ley MEF que había sido caducada ¿ya? pero el vecino, el contribuyente o el emprendedor corrigió la situación, entregó los documentos y hoy día lo que se nos entregó desde el departamento de rentas es que está en regla, cumplió con todo lo que tenía que cumplir, documentos, antecedentes, por lo tanto, la patente a juicio de la Comisión de Rentas está para votarse en buenas condiciones.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**Alcalde Freddy Ramírez:** perfecto. Dado este informe, entonces, Liliana, procedemos a la votación del punto.

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** Entonces, señores concejales, llevo a votación el punto número seis, que es el pronunciamiento de otorgar patente microempresa familiar con venta de alcohol, giro establecimiento, importante destacar acá que es un expendio de cervezas que son patentes limitadas, pero que siempre tuvo esta patente en mano de esta misma persona. Giro establecimiento expendio de cerveza, sidra de fruta a nombre del almacén exquisiteces Macarena Soledad Ramírez Miranda, EIRL en la dirección de Avenida Concón Reñaca número 244, Concón. En votación unánime, se aprueba acuerdo número 74.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, pasando a la tramitación del siguiente punto, dice relación también con un contrato de funcionamiento permanente del CESFAM y María Liliana, tenemos los antecedentes entonces entregados para poder someterlo al pronunciamiento.

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** Sí, están los antecedentes, este es un contrato que se trae a votación de acuerdo al artículo 65, letra J de la Ley 18.695 y es solo la autorización para suscribir este contrato para servicios de esterilización de instrumental médico para el CESFAM y el SAR de Concón. Ese es el contrato.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Vamos, Manuel, ¿puedes pasar por favor a la mesa? Como no está el presidente de la comisión de salud, le vamos a pedir a Manuel que de los antecedentes rápidamente respecto este y así poder someterlo a votación. Bienvenido, Manuel. Buenos días. Ahí don Manuel Cantarero, director de salud, tiene la palabra.

**Director DESAM Manuel Cantarero:** sí, esto corresponde al contrato para el servicio que ocupan tanto en el CESFAM como en el SAR, ¿verdad? y también al material estéril, que por ejemplo todo lo que son las gasas, apósitos que este se entrega directamente en las atenciones de los pacientes, por ejemplo, en las curaciones o en el servicio de urgencia ante una lesión o herida cortante.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Perfecto. Concejala María José Aguirre tiene la palabra.

**Concejala María José Aguirre:** buenos días, Manuel. ¿Cómo está? No, yo ya saludé. En el acta de evaluación, en la página 6, se registran seis reclamos o sanciones en Mercado Público. A la vez... ¿puedo, o sea, puedo terminar? Es único oferente,

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** sí, pero no está aperturada todavía en el portal, está cerrada, por lo tanto, los datos son confidenciales.

**Concejala María José Aguirre:** no estoy dando los datos de la empresa. ¿Se puede informar al concejo cuál es la naturaleza de esos reclamos y si este proveedor actualmente es el que presta servicio al municipio? ¿Y cómo ha sido su comportamiento, si es el mismo proveedor? porque además es proveedor único. Entonces, quisiera saber si usted nos puede dar esa información, porque bien informados podemos pronunciarnos de mejor manera.

**Director DESAM Manuel Cantarero:** Sí, en general el tema de reclamos que pueda tener la empresa está ligado netamente a que alguna situación puntual con algún producto no se ha reportado, no se ha atendido como corresponde, por ejemplo, un problema en un sello, pero en general se responde en el momento y se soluciona también en el momento sin perjudicar la atención. No es ningún reclamo ¿ya?, que en estos momentos afecte la continuidad del

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

servicio o por otro lado que afecte la atención propiamente tal ¿ya? No sé si me hago explicar. Es decir, no pone en riesgo la atención del paciente.

**Concejala María José Aguirre:** Es la misma empresa que es proveedor único y bueno, saber cuáles son las faltas, es necesario para nosotros pronunciarnos de forma informada, gracias por la respuesta.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, estaríamos en condiciones entonces de pronunciarnos, por favor, María Liliana, para que quede en acta.

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** llevo a votación entonces el pronunciamiento autorización suscripción de contrato para servicios de esterilización de instrumental médico para CESFAM-SAR de Concón en virtud de lo que establece el artículo 65, letra J de la Ley 18.695. En votación unánime, se aprueba acuerdo número 75.

**Alcalde Freddy Ramírez** Muchas gracias, Manuel. Gracias, concejo. Bien, vamos a ir al siguiente punto de la tabla. Vamos a invitar, por supuesto, a quienes nos acompañan el día de hoy de la Cámara Chilena de la Construcción, que pueden pasar a nuestra mesa de concejo, por favor. Muy buenos días. Para efecto del acta, les pido por favor que nos den su nombre y cargo bien cerca del micrófono. Carlos, ¿podemos ocupar el micrófono negro que es mucho más...por favor? Perfecto, bien cerca del micrófono, manera poder quedar grabado en acta. Muy bien.

**Vicepresidente Gremial Cámara Chile de la Construcción de Valparaíso Andrés Polanco:** ¿Se escucha bien así?

**Alcalde Freddy Ramírez** Un poquito más cerca, por favor. Ahí, ahí sí. Perfecto.

**Vicepresidente Gremial Cámara Chile de la Construcción de Valparaíso Andrés Polanco:** Buenos días, alcalde y señoras y señores concejales, soy Andrés Polanco, vicepresidente gremial de la Cámara Chilena de la Construcción de Valparaíso. Me acompaña doña Vivian Modak Canobra, nuestra presidenta de la Comisión de Infraestructura de la Cámara Chilena de la Construcción. Y en esta ocasión venimos a exponer, agradeciendo la invitación del señor alcalde, acerca del tema de la ley del financiamiento urbano compartido, de la ley 18.000, perdón, 19.865. Creemos que esta es una gran oportunidad para una vez más profundizar en un sistema de colaboración público-privada que estamos todos embarcados, que la Cámara cree profundamente en ella. Reconocemos una vez más la invitación del alcalde a esta sesión de concejo y el objetivo aquí que queremos es a través de doña Vivian Modak, que repito es nuestra presidenta de la comisión de infraestructura. Ella es la principal experta que existe acerca de la ley de financiamiento urbano compartido en el contexto del desarrollo de un nuevo edificio consistorial para la comuna. Creemos que es una necesidad, compartimos plenamente tanto como Cámara y me van a permitir como vecino yo también, la necesidad de que Concón cuente con un edificio consistorial nuevo, el crecimiento de la comuna, la necesidad de contar con una mejor cobertura de servicio, la necesidad también de que los mismos funcionarios municipales cuenten con un espacio adecuado para atender los diversos requerimientos que tiene la comuna, repito, el crecimiento ha sido exponencial en los últimos 20 años. Sin duda hace necesaria una iniciativa de este tipo y creemos que en este caso la ley de financiamiento urbano compartido, señor alcalde, puede ser una alternativa a considerar para por la municipalidad como una manera de llegar a tal objetivo. Nuestra Cámara en ese sentido va a permanecer siempre a disposición, colaborando en este caso aportando una mirada técnica, eso es muy claro. Queremos aclarar desde ya eso a ustedes y a los vecinos que nos están escuchando. Nosotros estamos disponibles a aportar

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

todo nuestro conocimiento y experticia técnica en la materia en un proceso que es resorte propio y exclusivo del municipio. Esta es una iniciativa del municipio que nosotros vamos a colaborar en la medida en que así se nos requiera. Así que de nuevo muchas gracias por la invitación y les deseamos mucho éxito en esta iniciativa.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Muchas gracias, Andrés. Bien, vamos a permitir que se presente Vivian y luego daré el contexto para dar paso a la presentación.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** Buenos días a todas, a todos los que están presentes y las personas que nos están viendo también. Mi nombre es Vivian Modak y como bien dijo aquí Andrés, yo soy la presidenta de la Comisión de Infraestructura, que es una comisión de la Cámara Chilena de la Construcción que asesora directamente al directorio de la Cámara en temas de infraestructura tanto pública como privada.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Muchas gracias, Vivian. Bien, vamos a ver el contexto de la presentación. Como ustedes ya lo saben, nosotros venimos trabajando desde la alcaldía y también con los distintos organismos internos, en este caso también ha recaído la responsabilidad técnica y de liderazgo a este proyecto en la Secretaría de Planificación, por supuesto, incorporando el apoyo de las distintas direcciones como jurídico, obras y otros. ¿Cuál es la idea? Nosotros poder presentar a este Concejo Municipal las distintas alternativas de financiamiento que podría tener la construcción de un edificio consistorial, es decir, el municipio el edificio del municipio de Concón. La presentación de hoy también es resultado de una serie de conversaciones, reuniones de trabajo, de poder conocer el instrumento y por supuesto agradecemos públicamente el apoyo de la Cámara Chilena de Construcción, ya que es un organismo reconocido a nivel nacional, es un organismo que agrupa a los principales...a la industria inmobiliaria del país y, por lo tanto, hay una experiencia adquirida, un conocimiento que se ha ido desarrollando a través de los años y que hoy día está puesto a disposición de lo público, en este caso el municipio de Concón para poder llevar adelante este proyecto estratégico para la comuna. Nosotros tenemos la convicción de que Concón está en una etapa de consolidación desde el punto de vista del desarrollo urbano, en una mirada que está plasmada en un plan de desarrollo comunal de lo que significa el presente y futuro de la comuna y que, por supuesto, ya lo esbozaba Andrés a propósito de lo que significa el crecimiento exponencial de la población conconina, lo que también trae consigo una serie de desafíos y trae con ello consecuencias de lo que significa una mayor cantidad de población en un territorio acotado y determinado y también lo que significa la responsabilidad de los entes públicos y privados de poder ir trabajando en el ordenamiento territorial y, por supuesto, en dar las condiciones a la comunidad para el acceso a los distintos servicios que se puedan prestar. En ese sentido, lo de hoy implica la primera presentación formal ante este concejo de una de las alternativas que se están evaluando para llevar adelante la construcción de nuestro edificio consistorial. Por lo tanto, lo que hoy día pretendemos es que ustedes conozcan en detalle con profundidad lo que significa y lo que es el financiamiento urbano compartido y su implementación. Por supuesto y que probablemente por el tiempo también no resolveremos todas las dudas el día de hoy. Y les quiero decir que este es el primer encuentro, es la primera instancia de conocimiento de este instrumento, que después de esto hay una serie de un plan de trabajo que será presentado por la Secretaría de Planificación, por la dirección de planificación durante el mes de mayo, pretendemos que en uno de los concejos del mes de mayo el plan de trabajo va a ser presentado ante este concejo municipal y este plan considera una serie de reuniones técnicas de comisiones de trabajo, por supuesto, para que cuando nos corresponda como concejo municipal pronunciarnos respecto a una u otra alternativa, estén con la mayor

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

información posible, porque es una decisión que va a cambiar la forma de gestionar el trabajo municipal en la comuna de Concón, lo que estamos haciendo es dar un salto importante de modernización, un salto importante de oportunidad para nosotros como municipio, pero también para los vecinos y vecinas de Concón que podrían concentrar en un lugar determinado todos los trámites municipales que hoy día se pueden desarrollar. Así que, la idea es modernizar, consolidar y, por supuesto, apuntar al futuro. Así que, en ese contexto vamos a dar la palabra entonces a Vivian. Sí, que nos contará hoy día de qué se trata el FUC como la primera instancia ¿cierto?, de alternativa de financiamiento y de implementación para la construcción de un proyecto estratégico importante y esperado, soñado por la comuna de Concón y todos sus habitantes. Así que Vivian, te damos la palabra. Muchas gracias.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:**

Sí, muchas gracias. Yo creo que voy a hacerlo desde aquí y bueno, si se requiere que me ponga de pie, lo voy a hacer. Bueno, el título que yo le puse aquí es alianzas público-privadas para el desarrollo urbano, porque esta es una figura más que permite hacer asociación público-privada para desarrollar proyectos que mejoren la calidad de vida en términos urbanos de las personas. Eh, primero que nada, me gustaría destacar qué son, voy a cambiarme el...ahí sí, destacar qué son las alianzas público-privadas, porque esto es sumamente relevante. Gracias. APP significa asociación entre el mundo público y el mundo privado. Y la asociación en realidad se entiende como un trabajo colaborativo entre alguna entidad que representa el Estado y algún privado, una empresa y juntos actúan como socios. Entonces, eso me parece que es fundamental de tener claridad, porque para el buen desarrollo y concreción de un proyecto se requiere que esta asociación, que este trabajo colaborativo se haga de la mejor manera posible para distribuir adecuadamente los riesgos, para resolver en conjunto las dificultades y, finalmente, para disfrutar en conjunto de los resultados de los mismos. ¿Cuál es el contexto? Esto es bien rapidito, en el cual aparece la ley de financiamiento urbano compartido en los años 90, como muchos de ustedes saben, había muchos requerimientos de provisión de infraestructura pública y como siempre una escasez importante en las arcas fiscales para poder proveer de toda esa infraestructura que se requería construir y, por lo tanto, se busca una herramienta, una metodología que permita, como dice ahí, incorporar capital que venga desde el mundo privado para desarrollar infraestructura pública, cuyo objetivo siempre es en la producción de un servicio público. Entonces, buscar una forma alternativa de financiamiento y además una forma de gestión privada. Y eso me parece que es bien relevante, porque a veces el Estado o muchas veces el Estado está ocupado de cosas que no necesariamente tienen que ver, por ejemplo, con la mantención, la conservación de un edificio consistorial. Entonces ahí aparecen estas tres herramientas que permitieron hacer esta asociación público-privada. Una la primera la ley de concesiones de obras públicas desarrollada para el Ministerio de Obras Públicas, el marco regulatorio para empresas de servicio sanitario y también la ley de concesiones portuarias que empiezan, son las primeras ejemplos de implementación de esta colaboración público-privada y esto que se veía para grandes proyectos, para puertos, para carreteras, se buscó la mejor manera, se empezó a ver de que había alguna falencia también en cómo yo proveo viviendas, por ejemplo, o cómo proveo infraestructura pública en términos urbanos para mejorar la calidad de vida de las personas en las ciudades. Y de ahí justamente es que aparece en el año 2003 la ley de financiamiento urbano compartido, que es un símil bien parecido de lo que es la ley de concesiones del Ministerio de Obras Públicas, pero que se aplica específicamente para los servicios y para los municipios. ¿En qué consiste el sistema de financiamiento urbano compartido? Como digo, es un sistema mediante el cual los SERVIUS y las municipalidades, solamente esos dos tipos de entidades,

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

pueden celebrar con terceros, como dice ahí, un contrato de participación donde se va a proveer o adquirir bienes urbanos para infraestructura pública para proveer servicios urbanos a las personas. Y puede ser eso, ya sea de construir, operar y mantener o en otros casos intercambio de terreno y elementos que permitan otorgar, como dice ahí, derechos sobre bienes muebles o inmuebles o la explotación de uno o más de esos inmuebles. ¿Quién puede hacer estos contratos? Bueno, ya lo dije ahí. son los SERVIUS y son también las municipalidades. Hoy día se está analizando y es una propuesta que ha estado pidiendo, llevando adelante hace bastante tiempo la Cámara de Chile en la Construcción, la posibilidad de incluir otros actores como por ejemplo los gobiernos regionales para que estos proyectos se puedan aplicar no solamente por comunas, sino que en un conjunto de comunas que quieran desarrollar algún proyecto. ¿En qué consiste el financiamiento urbano compartido? Esto me parece que es sumamente relevante. Como dije, hay un contrato que se desarrolla, que se construye entre el ente público y en este caso sería el municipio, y un ente privado, que es una empresa concesionaria, que es una empresa que es de giro único, que me refiero es una sociedad anónima que se establece específicamente para la construcción, la operación, el mantenimiento, la explotación del proyecto del cual se esté hablando, y se establece un contrato que considera dos elementos, las prestaciones, que es lo que va a recibir el ente público, es decir, lo que va a recibir el municipio si se lleva a cabo el proyecto. Y las contraprestaciones es lo que recibe el privado, el que va a llevar adelante el proyecto. ¿Cuáles serían las prestaciones en este caso para el municipio? la provisión de este edificio consistorial que se está...que ustedes están conversando. Y en el caso de las contraprestaciones, ¿qué sería lo que recibiría el privado? El privado recibe la autorización para poder explotar cada uno de los servicios que se desarrollen en este edificio consistorial. Por ejemplo, como bien decía aquí el alcalde, voy a poner la dirección del tránsito, viene la gente, se tiene que estacionar, va a haber servicios de estacionamiento para las personas, los arriendos que tienen que realizar las distintas direcciones de los municipios para poder usar los establecimientos y esto no solamente tiene que estar definido para uso y goce exclusivo del municipio, sino que pueden venir otros servicios del Estado, Registro Civil, Servicio de Impuestos Internos, puede haber áreas de desarrollo comercial y lo que se le permite al privado, entonces como contraprestación es obtener ingresos por el desarrollo de esos servicios. Bueno, no...ahí, como dije, podrían eventualmente otros organismos del Estado querer utilizar esta herramienta y eso lo tendrían que hacer a través, como digo ahí, de un convenio de mandato, ya sea con el SERVIU correspondiente o con el municipio. Y esto es un elemento que es bien importante, porque yo sé que antes ya se había hablado de una tipología de proyecto como esta para desarrollar también un edificio consistorial, es que las iniciativas de financiamiento urbano compartido pueden provenir de dos, pueden tener dos orígenes; directamente el ente público, es decir, un proyecto que desarrolla el municipio, o una propuesta que hace un privado, que viene, que propone, que desarrolla los estudios y que finalmente tiene una puntuación extra, un premio extraordinario en la puntuación en la etapa de licitación del proyecto. Aquí quiero poner cuáles son los ejemplos entre prestaciones para distintos tipos de proyecto y contraprestaciones. Entonces, por ejemplo, cuando estamos hablando de un edificio consistorial, voy a dejar la presentación por si acaso para que la puedan tener, el desarrollo de un edificio consistorial, ¿cuál va a ser la prestación? ¿Qué es lo que va a recibir el municipio? Va a recibir la ejecución, va a recibir el edificio consistorial ¿Cierto? Va a recibir también la operación y el mantenimiento y la explotación de ese edificio consistorial. O sea, va a tener todos los servicios que estaba requiriendo cuando decidió hacer este edificio consistorial. ¿Cuál es la contraprestación que va a recibir el ente privado? El concesionario, bueno, su contraprestación es la posibilidad de explotar según como define el ministerio, como aparezcan las, perdón, el municipio, como aparezcan las bases de licitación, la explotación total o parcial de los bienes u obras. Ahí el

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

municipio va a desarrollar, va a proponer el modelo de negocio que va a decir, "Mira, esto yo voy a permitir que desarrolle el privado y de aquí va a obtener sus ingresos". Otra forma de prestación son los bienes muebles o inmuebles. Y en este caso es importante porque este edificio consistorial se va a desarrollar muy probablemente sobre un terreno que es un terreno municipal. Entonces, se le va a otorgar el uso y el goce al concesionario para que construya allí el edificio consistorial. Es importante dejar en claro que, si esto es así, el edificio consistorial, el terreno donde se construye se transforma en un bien nacional de uso público, por lo tanto, siempre es propiedad del municipio y no es propiedad del privado. Creo que eso es muy importante dejarlo en claro. Bueno, y otras posibilidades como prestaciones sería que el municipio pidiera, por ejemplo, un pago por bienes y podría recibir un ingreso por parte del privado por poder explotar el proyecto. Y por el otro lado, en la contraprestación, eventualmente un municipio podría proponer, no sé, otorgar una parte del terreno en propiedad al concesionario para que pudiera desarrollar algún otro tipo de proyecto. Todo eso es algo que se define por parte del municipio, si es el municipio quiere desarrollar la iniciativa y define las bases de licitación cuáles son las condiciones del modelo de negocio. Sigo aquí con mostrando algunos ejemplos en realidad, porque eso es lo que más me interesa, porque la ley es una ley que es bien clara, que establece cuáles son los estudios que hay que desarrollar, hasta dónde son los alcances, pero creo que es importante ver con ejemplos cómo se implementa o qué significa esta ley de financiamiento urbano compartido. Entonces, como estábamos viendo, dentro de las prestaciones, por ejemplo, para construir un edificio consistorial está la ejecución, la mantención y la operación de una obra, en este caso el edificio consistorial. ¿Y cuál va a ser específicamente un ejemplo de aplicación?, se va a construir el proyecto. Si ustedes quieren y lo establecen así en las bases de licitaciones. En la base de licitación el ministerio puede definir un anteproyecto, un pre-diseño conceptual del edificio consistorial que quiere tener, pero en la etapa de construcción, hay una primera etapa donde el privado tiene que desarrollar el proyecto definitivo. Entonces, también hay una parte de diseño que puede aportar posteriormente quien gane la licitación. Entonces, el privado tiene que diseñar, construir, obviamente operar y mantener los centros cívicos, los edificios consistoriales. Se podría utilizar también para...en torno a esto, se generen áreas verdes, todo lo que ustedes quieran desarrollar como un polo atractivo de desarrollo urbano que quepa dentro del terreno y del modelo que se plantee, puede ser incorporado ahí como una prestación que va a recibir el ministerio, perdón, de nuevo, el municipio. ¿Y cuál va a ser la contraprestación? ¿Qué es lo que va a recibir el privado por esto? como dice ahí, va a ser los ingresos que se definan para... por operar la obra. Y eso puede ser, por ejemplo, en el caso de un centro cívico, los ingresos que se perciban por estacionamientos. Si el centro cívico considera toda una planta de desarrollo comercial, los ingresos que se reciban por los ingresos, por los arriendos comerciales, eventualmente los contratos que puede hacer el propio ministerio para establecer sus distintos servicios ocupando ciertos pisos o espacios de este edificio consistorial que también van a ser parte de los ingresos que va a recibir el privado para poder financiar tanto la construcción como la operación y explotación del...

**Alcalde Freddy Ramírez:** perdona que interrumpa, Vivian. Es municipio, no ministerio, entonces...

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** Sí, es que dije ministerio, ministerio, digo, perdón...

**Alcalde Freddy Ramírez:** es municipio para corregirlo en el acta, la palabra es municipio porque estamos... Gracias.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:**

Yo misma me corregí, pero qué bueno que lo menciona alcalde, es la costumbre.

**Vicepresidente Gremial Cámara Chile de la Construcción de Valparaíso Andrés Polanco:**

Entonces, una corrección final. Todo lo que decía ministerio era municipio.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:**

Era municipio. Sí, por favor. Es que mucho tiempo trabajando con los ministerios. Bueno, yo creo que las segundas tipologías de prestaciones, bienes muebles, inmuebles, no está asociado directamente al tipo de proyecto del que estamos hablando, pero yo se los quiero dejar ahí para que ustedes vean de que se pueden hacer un montón de otros tipos de proyectos que le prestan un muy buen servicio al municipio. En este caso, específicamente el edificio consistorial, ¿cuáles van a ser las prestaciones? ¿Qué es lo que va a recibir el municipio? Lo primero que va a recibir es un edificio consistorial, un edificio consistorial que va a ser propiedad del mismo, es decir, no es propiedad del privado. Yo creo que esto es uno de los elementos más importantes en lo que tiene que ver con la asociación público-privada, específicamente en concesiones de obra pública y en ley de financiamiento urbano compartido. El municipio es muy importante, porque además de recibir un edificio consistorial durante todo el tiempo que dure la concesión no va a tener que hacerse cargo ni del mantenimiento, ni de la operación del edificio. Que ocurre distinto, si el municipio decidiera construir de mutuo propio el edificio va a tener que conseguir los dineros y además de conseguir los dineros para poder llevar adelante los estudios que van a decir qué voy a construir, llevar adelante la construcción, durante todo el tiempo va a tener que estar operando y manteniendo ese edificio para mantenerlo en las condiciones que corresponde. Cuando se hace a través de la ley de financiamiento urbano compartido, es el privado quien se encarga de operar y mantener el edificio en las condiciones que también se establezcan en las bases de licitación, los niveles de servicio que se quieran dar. Es importante también que para la construcción de este edificio no requiere hacer ningún aporte económico, porque el financiamiento de la construcción y de la operación y del mantenimiento del edificio corresponde al privado, salvo que...no, corresponde específicamente al privado. Esas son obligaciones del privado y el municipio solamente tendría que invertir en este caso si como sería una iniciativa pública, una iniciativa del municipio, tiene que invertir en el desarrollo de los estudios referenciales que va a entregar en el proceso de licitación para que en esta licitación pública todos los que quieran participar, los licitantes puedan tener acceso a saber qué es lo que hay que construir, cuáles son las condiciones del contrato, cuál es el modelo de negocio y esa sería la única inversión que tendría que hacer el municipio para que se pudiese llevar a cabo este proyecto. Otro elemento que me parece relevante como una prestación, como un beneficio al municipio, es que bueno, yo vine acá y me di cuenta que hay distintas ubicaciones, distintas localizaciones para proveer los distintos servicios que requiere el municipio. Esto significaría que yo agrupo en un solo lugar, facilitando el acceso de las personas para desarrollar o hacer trámites en el municipio. Como dije, podría agrupar también a otras entidades del Estado y, por lo tanto, generar un polo de desarrollo que sea integrado y que permita además que los servicios se provean de mejor manera para las personas, porque no tengo que estar recorriendo distintos lugares para hacer muchos trámites. ¿Cuáles serían las contraprestaciones? ¿Qué es lo que va a recibir el concesionario, el privado por llevar adelante este edificio consistorial? Lo primero es que va a recibir los ingresos de la operación del edificio según las condiciones de nuevo que el municipio defina en el modelo de negocio. ¿Qué servicios se pueden prestar? ¿cómo lo van a hacer? ¿cuántos estacionamientos hay que construir? Todo eso debería estar definido en base a los antecedentes referenciales y a las bases de licitación, y esos ingresos los va a

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

recibir a través de la tarificación de los servicios que se puedan proveer por un cierto tiempo, porque las concesiones en la ley de finanzas y urbanos compartido y la ley de concesiones del Ministerio de Obras Públicas que obligan a que la concesión sea por un periodo de tiempo. Entonces, el periodo de tiempo lo define el municipio también en sus bases de licitación y va a tener que ver con el modelo de negocio para asegurar una adecuada rentabilidad para el privado, pero también tiene la obligación el municipio una vez que termine ese contrato de concesión, por ley debe re-licitar el proyecto y eso también tiene un beneficio, porque si las condiciones del municipio cambian, de la comuna cambian y como han dicho ustedes aquí hay un crecimiento explosivo de la población, quizás el edificio que se pensó quede chico, requiera incorporar otro servicio, y en esa re-licitación se puede incorporar todas las modificaciones y actualizaciones y ampliaciones que se requieran. El concesionario, como dije, también es el encargado de la operación y la mantención durante todo el plazo de la concesión, y yo creo que el punto de abajo es fundamental, porque es el encargado y el único responsable de financiar la construcción del edificio, no es con aportes del municipio. ¿Y cómo lo tiene que hacer? La fase de licitación establece, van a establecer cuál es el modelo de negocio que obliga al privado a aportar al monto de inversión que se defina un porcentaje en capital. Es decir, el privado tiene que poner de su bolsillo, porque tiene que arriesgar algo, ¿no? De su bolsillo un porcentaje del monto de inversión que se establezca y la diferencia de aquello tiene que ser financiada y el financiamiento lo busca también el privado. Ese financiamiento tiene distintas maneras de llevarse a cabo en general en Chile, para proyectos que no son tan grandes se hace a través de financiamiento bancario. Y ahí es importante, si el municipio cuando establezca el modelo de negocio y sus fases de licitación tiene que ser capaz de definir adecuadamente o distribuir adecuadamente los riesgos para que los bancos consideren que el proyecto es un proyecto que es bancable, que es financiable. Entonces ahí hay un trabajo de modelo de negocio que se tiene que hacer adecuadamente, conversaciones con los bancos para hacer que este proyecto sea atractivo, no solo para un privado, sino que también para un banco financiero. Y aquí algunos requerimientos específicos por tipos de proyecto, cuando los proyectos son muy pequeños, que son los proyectos de tipo uno, que lo único que contemplan es como intercambio de terrenos, porque eso permite también la ley de financiamiento urbano compartido, permutas de terreno, ventas de terreno. Entonces, esos son los proyectos de tipo uno que no requieren desarrollar ningún tipo adicional. Sin embargo, cuando son proyectos de tipo dos, como el que nos convoca, como el edificio consistorial, entonces en ese caso está categorizado, según el monto de inversión que se estime por parte del municipio, está categorizado en qué casos se tiene que llevar a pronunciamientos del Ministerio de Desarrollo Social y, por lo tanto, desarrollar una evaluación social del proyecto para obtener la aprobación del Ministerio de Desarrollo Social. Entonces, dependiendo del dimensionamiento que ustedes tengan del edificio, es si va a tener que ir a llevarse a esa aprobación o no. Yo creo que eso sí va a ocurrir. Y aquí, aunque está bien apretadito, yo intenté poner las fechas y los plazos dependiendo de las dos tipologías de proyecto, ¿no? Cuando el proyecto es presentado por un privado, entonces como ustedes pueden ver ahí hay un tiempo de alargue entre que un privado, un externo, una empresa, una sociedad de consultores presenta una idea, tiene que desarrollar antecedentes previos, tiene que entregar una carpeta de información para que esta carpeta de información sea recibida, evaluada, conversada por el Concejo Municipal y luego decidir si es que va a aprobar o no y declarar este proyecto como una iniciativa en principio de un interés público para el municipio. Y ese plazo ahí aparece de 45 días, pero la verdad es que en general es de bastante más tiempo y después de eso, si es que el concejo declara de interés público, existe un plazo, como dice ahí, de 180 días más una ampliación que puede llegar hasta 360 días para desarrollar todos los estudios que se le piden. ¿Cuáles son estos estudios? son los que se refieren al diseño propiamente del proyecto a nivel de

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

anteproyecto y que la profundización, la profundidad de ese nivel de anteproyecto también la puede definir el municipio y lo que tiene como objetivo es que todos los licitantes tengan una idea clara de lo que se quiere hacer. Tiene que desarrollarse otro estudio asociado al estudio de demanda que va a decir, bueno, ¿cuánta gente va a usar este servicio? ¿Cuánta gente va a venir? ¿Cuáles van a ser los ingresos?, o una estimación de cuáles podrían ser los ingresos, cuáles podrían ser los servicios que voy a prestar, cuál es el dimensionamiento que requiero. Entonces, hay que hacer estudio demanda, estudio de ingeniería propiamente tal, el estudio de evaluación social que va, porque va a tener que conseguirse la aprobación del Ministerio de Desarrollo Social por el monto de inversión y probablemente otros estudios que tienen que ver con los IMIB, que es el impacto vehicular que se desarrolla y eventualmente dependiendo de la tipología del alcance del proyecto habrá que desarrollar algo que tenga que ver con medio ambiente y, sin duda, hay que llevar adelante un estudio de participación ciudadana, porque lo que se requiere, ustedes están proponiendo algo que es para mejorar la calidad de vida de las personas y también el buen desarrollo de las actividades del municipio, y para eso el plazo es de, como digo ahí, un año y medio. Si la iniciativa es una iniciativa privada, ese proyecto, esos proyectos, esos estudios los desarrolla el privado. Si es una iniciativa pública, esos estudios tiene que llevarlos a cabo, tiene que proveerlos la municipalidad y ahí yo me imagino que existen alternativas de cómo el municipio puede tener colaboraciones, por ejemplo, con las universidades para llevar a cabo los estudios que se están solicitando. Después viene una etapa de evaluación técnica del Ministerio de Desarrollo Social. Y finalmente, mientras que se está llevando a cabo eso, el municipio tendrá que ser el encargado de desarrollar las bases de licitación del proyecto que entrega los antecedentes referenciales, las condiciones, cómo va a ser todo el formato del contrato, qué plazo va a tener, qué servicios se van a poder proveer, cuáles son los niveles de servicio que se van a pedir, cuál va a ser el modelo de negocio, todo eso tiene que quedar claramente establecido y luego se inicia el proceso de licitación y de adjudicación. La licitación es una licitación pública, puede acceder las empresas o a las empresas que quieran. Es importante ahí, en estas bases de licitación establecer si ustedes quieren también requerimientos económicos, de capacidad económica de quiénes vaya a ser...de quienes pueden ser licitantes y requerimientos de capacidad técnica también si ustedes quieren de quién puede ser los licitantes y con eso resguardan la buena calidad de quien podría ser el adjudicatario final. Bueno, y después el desarrollo del contrato, puse ahí los incentivos cuando es una iniciativa privada, pero en realidad en este caso yo propongo, me parece que la mejor manera es que sea desarrollado directamente por el municipio, que es quien tiene sus ideas claras de lo que quiere desarrollar y permite además independencia de cualquier otro privado para llevar a cabo el proyecto. ¿Cuáles son las ventajas de usar este sistema para los municipios? Bueno, un menor riesgo económico. ¿Por qué? Porque ya se los había dicho, ¿cierto? La inversión la hace el privado y no la hace el municipio. Existe un menor endeudamiento con menor compromiso del presupuesto de la inversión municipal. Sin duda, porque no solamente el municipio no va a tener que invertir en el desarrollo del proyecto, desarrollo y construcción del proyecto, sino que, además, no va a tener que operar ni mantener. Eso también es de cargo del privado y, por lo tanto, no compromete ingresos futuros tampoco, perdón, sí, no compromete dineros futuros del municipio para el desarrollo y buen funcionamiento de este edificio consistorial, hay un ahorro en la gestión municipal, me parece justamente por la concentración de los servicios municipales en un solo edificio y ahí hay ahorros operacionales que pueden ser, como digo, ahí invertidos en otros déficits sociales o territoriales. La aplicación de la ley y, en este caso, como se los había mencionado también es el municipio quien prepara las bases de licitación, quien propone cómo se va a hacer, quien decide y ofrece este proyecto. Y finalmente el municipio es quien selecciona finalmente quién va a ser el concesionario y quién va a ser su socio en este proyecto durante

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

los años que dure la concesión. Esto que se ve muy muy bonito, lamentablemente no ha sido tan utilizado en la práctica y no ha sido utilizado básicamente o ha sido poco utilizado básicamente no por un des-beneficio para los SERVIUS o para los municipios, sino que ha sido poco utilizado básicamente por la distribución de los riesgos que en general le genera mucho riesgo al privado. Por eso puse énfasis en que cuando se define un modelo de negocio, cuando tiene que ser un modelo de negocio que permita condiciones que hagan que el proyecto pueda ser bancable, pueda ser financiado. Entonces, a veces se licitan, se adjudican con unas características de un modelo que genera tanto riesgo y le deja la mayoría de ese riesgo, no solo del financiamiento, sino que riesgo de la construcción. Hago el, ¿cómo se llama?, los movimientos de tierra y me encuentro con algún hallazgo arqueológico y eso significa retraso. Entonces, todos esos riesgos se le asignan directamente al privado, y eso ha hecho que muchas veces los privados vayan perdiendo el interés en participar en este tipo de proyectos, porque son demasiados. Eso ha sido uno de los elementos importantes para poco utilizar esta iniciativa privada. Lo otro dice, hay faltas de garantías al sector privado. Efectivamente, cuando un privado propone una iniciativa privada, el municipio y el concejo dicen, "Sí, nos parece de interés público" Y luego se piden desarrollos de proyecto que se extienden por más del año y medio que allí aparece, cambia el concejo y viene un nuevo concejo y dice, "¿Sabes que a mí ya no me parece interesante?" Entonces, gracias. Yo me quedo con todos los estudios que tú desarrollaste y colaboraste, ¿no? Entonces, eso es un elemento que también ha desincentivado la presentación de iniciativas privadas para desarrollar proyectos de financiamiento urbano compartido. Yo creo que también hay mucho desconocimiento sobre la existencia del instrumento. A mí me tocó ir a presentar esto en una región en el norte y fue bastante curioso, porque no solo el municipio no estaba enterado de cómo se podía usar la herramienta, sino que los SERVIUS no estaba al tanto, el Ministerio de Economía no estaba tanto, el Ministerio de Desarrollo Social, esto requiere para que funcione adecuadamente que todas las entidades públicas estén coordinadas adecuadamente y tengan un buen conocimiento de la ley para poder aplicarlo de la mejor manera y hacer que esos plazos que estaban puesto en la lámina anterior se reduzcan, porque si trabajan todos impulsando hacia el mismo lado, yo le decía al alcalde, de aquí a fin de año se pueden llevar a cabo todo el desarrollo de los proyectos. La primera parte durante el próximo año profundizar en lo que tenga que ver con los anteproyectos, la redacción de bases de licitación y llamar a licitación en el segundo semestre del próximo año y poder estar adjudicando a fines del próximo año y, por lo tanto, poder estar partiendo el desarrollo del proyecto a inicios del 2028. Y bueno, en algunos casos hay una falta de competencias técnicas de las unidades revisoras. Las comunas son totalmente distintas en tamaño a lo largo de Chile y en disposición de profesionales para desarrollar a lo mejor algunos proyectos como estos y por eso es el interés de la Cámara no solamente aquí en Valparaíso, sino que a lo largo de todo Chile de promover y apoyar técnicamente cuando lo requieran los municipios para llevar adelante sus proyectos. Y tengo aquí algunos ejemplos que se los voy a pasar rapidito. Hay unos que son famosos de un buen...exitosos. Exitosos. Sí, efectivamente, ahí es donde se han llevado a cabo los mayores...los proyectos que son más exitosos y yo creo que el éxito tiene que ver con que ha habido esto que puse yo en la primera lámina, una mirada común, un trabajo colaborativo entre el privado y el ente público, entre el que presentó la iniciativa y el municipio que está realmente interesado en llevar a cabo el proyecto. Este proyecto es un éxito. Uno, yo vivo cerca de ahí y uno vaya a la hora que vaya, los restaurantes están siempre llenos, los estacionamientos se quedaron chicos, y realmente ha sido un éxito su implementación y generó sin duda una renovación urbana sumamente importante en torno a la municipalidad de Ñuñoa. El otro es el parque Rica Aventura, que como tú bien decías aquí el concejal en el sector de la chimba, esta fue una iniciativa pública, partió desde el SERVIU de Antofagasta en un trabajo colaborativo también

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

con Creo Antofagasta, que estaban desarrollando una mirada de futuro para la ciudad y en este caso la prestación era construir un parque urbano. Yo puse ahí alguna de las fotos. Esto hoy día es sumamente utilizado, generaron un anfiteatro y esa fue la prestación de quien se ganó el proyecto, que es la inmobiliaria Braintech. ¿Y cuál fue la contraprestación? construyeron esto, pero a cambio de eso se le entregaron terrenos al privado que ganó y ese privado entonces pudo desarrollar sus propios proyectos en general ahí con desarrollo de viviendas subsidiables. Y ahí están más antecedentes. Otras tipologías de proyecto son, por ejemplo, reparar viviendas para el adulto mayor, que son proyectos de menor cuantía, pero que significaron hacer un cambio importante del estándar de cuando yo estoy ofreciendo un centro de larga estadía para adultos mayores. Lo que está aquí en la derecha era la casita que estaba disponible para las personas ahí en la región de la Araucanía y luego que se llevó adelante el proyecto, lo que está ahí a la izquierda es cómo quedó finalmente ese lugar para atender a los adultos mayores. Eso era lo que traía para hoy.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, creo que muy claro. Agradecemos la presentación Vivian, Andrés. Vamos a dar la palabra para consultas, sugerencias y podamos entrar en un proceso de discusión. Lo importante es decir que esta es la primera presentación y que, por supuesto, durante el inicio de este emérito de lo que son las alternativas que voy a ir manejando, podremos ir definiendo y haciendo, por supuesto, más preguntas. Así que esta es la primera de muchas. Tiene la palabra primero la concejala María José Aguirre, luego el concejal Ricardo Urenda y concejal Paulina Zúñiga pidió la palabra. No, en ese orden partimos entonces con la concejal María José Aguirre.

**Concejala María José Aguirre:** Buenos días Andrés y Vivian. Muchas gracias por estar presentando aquí la ley 19.865, según usted presentó, que viene de abril del 2003. Yo fui bastante crítica de la presentación realizada en su administración pasada presidente, porque consideraba que había temas que no me quedaban claros en su totalidad. Aquí viene una diferencia importante, la vez pasada lo presentó este proyecto un privado donde no quedaban claros los recursos económicos con los que contaba su empresa, entre otras varias cosas, y esta vez el municipio nos está presentando una alternativa que, bueno, hay que desarrollar y estudiar. Aquí vienen mis consultas. El FUC es una ley antigua del 2003. En 23 años de existencia, usted mencionó algunos, pero la ley FUC, ¿cuántos proyectos ha realizado? Entre ellos entiendo que ninguno es un edificio consistorial. Hasta el 2019 solo 29 proyectos fueron presentados y solo tres ejecutados, es decir, solo el 14%. Estos números son de la presentación que se nos hizo la vez pasada por este privado, llama la atención estos números, porque no es un mecanismo que se utilice como usted dice, por lo que igual a uno le preocupa. ¿Por qué cree usted que no es un modelo de negocio exitoso o no utilizado normalmente? Usted dice que es por el riesgo del privado, pero ¿qué pasa si el privado toma el riesgo y luego una vez comenzado este proyecto se cae? ¿Cuál es la situación en que queda el municipio? Y más importante aún, ¿en qué situación queda ese terreno que va a entregar al privado por X número de años? En ese entonces eran 30 o 35 años. ¿En qué situación queda ese terreno? En manos del privado. Y efectivamente, la vez pasada se nos presentó el proyecto Parque Rica Aventura en Antofagasta, 3,1 hectáreas, \$650 millones. El de Arica, Parque Punta Norte, se demoraron 10 años en realizarlo con un monto de \$3.824 millones, donde la segunda etapa tuvo que ser financiada con un FNDR y en Santiago, efectivamente el único modelo o proyecto, digamos exitoso, es la Plaza Ñuñoa, que fueron 6 años de ejecución y \$10.500 millones con un subsuelo por 35 años. Aquí estamos hablando de un proyecto que seguramente va a superar los \$20.000 millones y seguramente podría llegar a \$30.000 millones, entonces esa es mi pregunta principal, ¿en qué situación queda el municipio si el privado toma el riesgo? y no resulta. Pero además es bien importante

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

saber qué terreno es el que se está considerando si este proyecto viene con un área comercial y si, en ese sentido, ese terreno requiere un cambio en el plan regulador y saber también si el municipio va a tener que cancelar mensualmente alguna suma de dinero. En la presentación anterior y me tengo que basar en eso, porque es lo único que tenemos, había que cancelar cerca de 18 millones mensuales en 35 años. Eso quiere decir \$7.560 millones más la tasación del terreno municipal. En el fondo no es que el municipio esté poniendo nada. Efectivamente está poniendo recursos y recursos sumamente importantes, partiendo por el terreno, por lo que me parece muy importante, presidente, yo no sé si usted ya tiene considerado el terreno o es el mismo que ya había considerado la vez anterior. Sería importante que nosotros supiéramos esa información y nuestros vecinos también, saber la tasación del terreno municipal, también solicitarle un estudio de pre-factibilidad específico para este proyecto, un informe jurídico, ya que está jurídico acá, ojalá un informe jurídico lo más claro posible. Y una evaluación y me parece súper importante y no la tuvimos la semana pasada, una evaluación de alternativas de financiamiento. No, considero que no nos podemos quedar con esta sola alternativa que parece sumamente buena, efectiva, importante, pero creo que es necesario conocer las otras alternativas. Y, por supuesto, como siempre, nosotros hablamos mucho de la consulta ciudadana, me parece también que corresponde solicitar la opinión de los vecinos, sea o no sea vinculante. Entonces, en 23 años solo se ha ejecutado cerca de tres proyectos o algo más. Usted habló de unas viviendas de adulto mayor efectivamente, esto pareciera no ser un mecanismo probado, sino que más bien un mecanismo excepcional que parece muy bonito, pero por alguna razón no se está utilizando y sería Concón la primera institución que lo va a utilizar con montos por sobre lo que... con el que se ha trabajado en el FUC, y siendo el primer edificio consistorial. Entonces, quisiera saber cuáles son los riesgos a los que se somete el municipio utilizando esta ley.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Sí. Antes de la palabra, Vivian, me gustaría responder algunas cosas que corresponden más bien por parte nuestra. Yo creo que partiría una contra pregunta, digamos, yo creo que por qué usted consideraría que no es un buen modelo de financiamiento, lo estamos conociendo y hay que hacerlo análisis antes de determinar si es un buen modelo o no.

**Concejala María José Aguirre:** Pero eso es lo que estoy preguntando, porque no estoy considerando que no sea un buen modelo. Estoy diciendo que en 23 años se han presentado 29 proyectos, solamente tres se han ejecutado. Si fuera tan buen modelo, ¿por qué no se está utilizando más? y cuáles son los riesgos que el municipio podría... se le podrían presentar, porque me llama la atención que en 23 años solamente tres proyectos y de baja monta, o sea, el mayor es el de Ñuñoa con \$10.500 millones, y nosotros vamos al edificio consistorial, seguramente el que se nos presentó anteriormente con el terreno y todos los fondos que había que tener superaba alcalde, finalmente se nos presentó partimos por 17-18.000 millones y finalmente en la última comisión estaba por sobre los 30.000 millones. Entonces quiero saber, es para informarme, yo necesito información súper clara. No lo estoy

**Alcalde Freddy Ramírez:** En eso estamos.

**Concejala María José Aguirre:** ...no estoy criticando nada, estoy poniendo mis dudas. Este es el momento de hacerlo. Así es que voy a insistir en mis dudas.

**Alcalde Freddy Ramírez:** por supuesto, si nadie está diciendo lo contrario, lo que creo que es importante primero señalar acá que no consideremos el proyecto o la propuesta anterior, porque hoy día está completamente descartadas las condiciones que se presentó en ese contexto. Por lo tanto, hoy día lo que estamos presentando es una iniciativa completamente

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

distinta y nueva. Por supuesto que aprendimos de los aciertos y de los errores y hoy día la estrategia para poder tener un edificio consistorial es mucho más enfocada a distintas alternativas. Como lo planteé al principio de esta presentación, el FUC es una de las tantas alternativas que estamos desarrollando y que serán presentadas en la propuesta que está elaborando la dirección de SECPLAC para ser compartida con ustedes en un próximo concejo durante el mes de mayo. Por lo tanto, como bien lo planteé, esta es una de las alternativas que estamos mirando. Por otro lado, a sus preguntas, después luego le daré la palabra Vivian para ver que pueda responder las cosas que tiene que ver también con el uso del instrumento. Hay varios temas, efectivamente hoy día estamos evaluando, por supuesto, la disponibilidad de terreno en Concón, que es bastante poca y se prioriza, por supuesto, y la primera alternativa es el proyecto que el terreno, perdón, que está frente al centro cultural. La idea nuestra es poder ocupar lo único disponible para el municipio en condiciones de tamaño de...digamos de superficie de terreno. En segundo lugar, eso va a ir considerado como un centro importante de desarrollo comunitario, familiar, cívico y también de servicio, toda vez que hoy día estamos con avances muy importantes para la reconstrucción del centro cultural, por lo tanto sería un centro neurálgico para la comuna en términos de encuentro comunitario, y por otro lado será un polo de desarrollo cívico cultural en un lugar muy estratégico también para la comuna, teniendo todas las consideraciones técnicas que corresponden. Por supuesto, las consideraciones técnicas no las discutiremos hoy día, porque no es el momento de hacerlo porque todavía estamos en etapa de elaboración de la propuesta, pero como bien se decía, hay cosas que se pueden ir subsanando a propósito de, por ejemplo, una de las preocupaciones tiene que ver con el flujo de vehículos, estacionamientos. Hoy día, recordemos que los edificios que están inmediatamente al lado tienen hasta cuatro plantas de estacionamiento. Por lo tanto, hoy día también vendría a ser una solución respecto a la congestión que se genera en el lugar. Para eso se trabaja en un anteproyecto y ese anteproyecto, por supuesto, que se va ir desarrollando poco a poco y en la medida de un trabajo colaborativo con ustedes y, por supuesto, con la participación vecinal en las instancias que corresponda. Siempre, siempre trabajando con los vecinos. Y no olvidemos que esto es un edificio, es un centro cívico, es un polo que beneficia a la comuna de Concón. Por lo tanto, nosotros tenemos que ser capaces de escuchar, por supuesto, a la comuna en su conjunto. Nosotros, a propósito de los estudios que hemos estado haciendo también en referencia a la nueva mirada y también con un carácter distinto a lo que fue el proyecto anterior, por eso les digo que la referencia de hoy día no es el proyecto anterior, por el contrario, estamos elaborando nuestra propia referencia, nuestro propio estudio y, por lo menos, nosotros hemos calculado inicialmente que la construcción de este edificio consistorial con plano comercial en un anteproyecto base que estamos proponiendo nosotros no debería superar los \$15.000 millones de pesos como proyecto base. Por supuesto, que dentro de estudios técnicos que se ha explicado si llegáramos a tomar esta iniciativa, por supuesto que se va a ir afinando y se va a ir desarrollando el modelo de negocio en el proceso de licitación y ahí por supuesto las condiciones eventualmente podrían cambiar. Ahora, ¿qué queremos nosotros? Ser pioneros. Nosotros no tenemos miedo a ocupar los instrumentos que hoy día existen cuando son bien estudiados, cuando son bien analizados. Y por supuesto, la única manera de que esto ocurra en el caso de elegir el FUC tiene que ver con que nosotros tenemos que ser capaces de dar certeza para una inversión en estas condiciones. Y creo hoy día que la municipalidad de Concón cumple con esas condiciones de poder dar certeza y confianza para que un privado pueda invertir y crear en un proyecto tan importante para la comuna de Concón. Por eso, y Vivian ya lo mencionaba, porque en nuestras reuniones previas, digamos, de conversación, de conocimiento, de capacitación respecto al tema, también hemos definido que esto es una iniciativa de carácter público. Por lo tanto, es el municipio quien coloca las condiciones y,

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

por supuesto, serán los privados quienes determinen si les interesan o no esas condiciones. Nosotros a grandes rasgos les quiero mencionar que las alternativas de financiamiento no son muchas. Y ahí también la responsabilidad nuestra del punto de vista de lo que vamos a decidir también tiene que ver con eso. El FUC es un instrumento que está disponible, que tiene sus características en pro, en contra, como toda alternativa y, por supuesto, que estamos estudiándola. ¿Eso qué implica?, que el riesgo no lo asumimos nosotros directamente, sino que lo asume un tercero. Por otro lado, tenemos alternativa, por ejemplo, del programa de desarrollo de ciudades de la SUBDERE, que establece un préstamo, según nos categorizan como comuna, un préstamo que puede decirse que puede ser hasta 8.000-10.000 millones de pesos, pero que se paga en un plazo de 8 años y que se descuenta directamente del Fondo Común Municipal. Por tanto, también lo que estamos haciendo es comprometer en ese instrumento que lo estamos analizando, de hecho, he pedido reunión con la SUBDERE también, el presupuesto por lo menos durante 8 años del orden de los \$1.500 millones de pesos anuales, que, por supuesto, sería un impacto importante para el presupuesto municipal, toda vez que además tenemos mucha incertidumbre de cómo vamos a manejar los presupuestos los próximos años a propósito de los anuncios de gobierno, y las alzas que se siguen manejando en el tema de combustible que ya ha impactado al tema municipal. Por lo tanto, también estamos analizando todas esas posibilidades que tenemos que considerar. Otra alternativa son recursos a través de los gobiernos regionales. Y hoy día también tengo reuniones con el gobernador, hay que tener prioridades, ya se bajó un porcentaje de plata en el gobierno anterior a los desarrollos regionales, a los gobiernos regionales, perdón. Este año se volvió a impactar con un 3% al presupuesto regional. Por lo tanto, hoy día el presupuesto regional en vez de ir en ascenso ha ido en los últimos años en descenso. Y en ese sentido, no olvidemos que también estamos trabajando en el centro cultural que nos demanda una inversión aproximada de \$5.000 millones de pesos y que estamos tratando de rebajar, por supuesto, para que sea financiable por parte del gobierno regional. Por lo tanto, hoy día también en todos esos análisis tengo que comentarles que estamos trabajando y, por supuesto, también tiene que ver con los plazos de ejecución. Todo eso se lo voy a presentar en detalle para que finalmente podamos decidir desde esta gestión municipal lo que finalmente vamos a presentar al Concejo Municipal con la mayor cantidad de información posible. Entonces, en ese sentido y lo otro que hoy día en el terreno que está en prioridad uno, que es lo que tenemos disponible para poder construir nuestro edificio consistorial que da las condiciones geográficas de superficie y de densidad, les podría decir que hoy día efectivamente lo que el plan regulador permite es la construcción. Efectivamente, nosotros sin ningún tipo de modificación podríamos construir sin problema un edificio consistorial. Sin embargo, también hemos estado trabajando, porque como estamos actualizando y ya necesitamos, perdón, necesitamos actualizar el plan regulador, estamos haciendo modificaciones para dar mejores condiciones de desarrollo en la comuna. Nosotros estamos pensando hacer una enmienda a varios terrenos que están hoy día con ciertas fallas en el actual plan regulador y lo que estaríamos haciendo también es incorporar este terreno para generar a escala vecinal, es decir, dar la posibilidad para que haya mejores servicios y comercio a una escala vecinal, que es un poco lo que estamos buscando. Por lo tanto, si de llevar adelante la enmienda, sería una enmienda que afectaría positivamente a varios terrenos que hoy día tienen problemas de desarrollo a propósito de las condiciones actuales del plan regulador. Y nosotros lo que buscamos justamente es mejorar esa capacidad de uso para el desarrollo local, para generar empleo, productividad y siempre, como hemos dicho, de la mano de los vecinos y, por supuesto, con desarrollo sustentable medioambientalmente. Así que eso por mi parte creo que podríamos responder varias de las preguntas suyas y tal vez ustedes nos podrían ayudar con la respuesta más bien vinculadas al uso y al riesgo público.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:**

Bueno, yo ya me referí al poco uso que ha tenido la herramienta. Quisiera profundizar básicamente en dos elementos; Como dije, es importante el financiamiento de la obra que es responsabilidad del privado. Entonces a diferencia de la ley de concesiones del Ministerio de Obras Públicas, en esa ley la propia obra se puede poner como una garantía para el banco. Se hace lo que se llama una prenda pública. La ley de financiamiento urbano compartido no considera aquello. Por lo tanto, todo el riesgo recae en los hombros del privado y eso es una de las cosas más importantes por las cuales no se terminan o no se han presentado poco, no se ha presentado nadie a la licitación o alguien que se presentó, se le adjudicó el proyecto y que después no logró un financiamiento, porque las condiciones que se estaban otorgando, el modelo de negocio para el banco no resultaba suficientemente sólido como para asegurar que el privado va a poder pagar el crédito que se está llevando a cabo. Ese es uno de los principales elementos. Y el otro elemento que es fundamental es cuando las iniciativas son iniciativas privadas, en algunos casos públicas, que se deciden en un concejo y que, por el desarrollo, el plazo de desarrollo de los estudios, cambian las personas, cambian los intereses de los municipios y, por lo tanto, lo que pareció interés público en un año al año siguiente no lo es, y esto es una situación bien grave, porque usted mencionaba plazos de ejecución de estos proyectos. Yo creo que ahí, y lo mencioné, es importante el trabajo colaborativo y con mirada hacia el objetivo que se quiere, porque en Chile muchas veces se dice, "Mira, un proyecto desde que se pensó hasta que se empieza a utilizar, a explotar, pasan 12 años y ese es un tiempo sumamente excesivo". Es decir, esto se puede reducir significativamente si se respetan los plazos que yo puse ahí y no se usan todas las ampliaciones. Y como dije, podría en este caso, si ustedes trabajan colaborativamente con quién desarrollo los proyectos, con un buen modelo de negocio, con una buena presentación del proyecto a la ciudadanía y también a los privados para obtener el interés, esto puede desarrollarse sin ningún problema en un año, en 18 meses en total. Respecto a lo que usted decía, ¿qué pasa con el terreno? El terreno y el proyecto y la construcción propiamente tal siempre son propiedad del municipio, es un bien nacional de uso público. Por lo tanto, cuando usted dice, bueno, el municipio sí aporta el terreno, efectivamente aporta el terreno para proveer un proyecto que todo es del municipio, es decir, aporta al patrimonio del municipio. Sí, y ese patrimonio se mejora. Si yo voy a tener este edificio consistorial, ¿qué pasa si el concesionario en algún momento dice, "¿Sabes qué? Yo llegué hasta acá no más, porque no sé, no me conseguí la financiación o no tengo idea". Las bases de licitación establecen siempre de que el privado tiene que entregar boletas de garantía, boleta de garantía de fiel cumplimiento del contrato, tanto para la etapa de construcción como la etapa de explotación. Entonces, efectivamente, hay un riesgo en que un privado abandone una obra, pero el abandono de esa obra tiene como garantía para el municipio el cobro de esta boleta de garantía. Y finalmente, como dije también en algún momento, todos estos proyectos obligan, son obligados por ley a re-licitarse. Entonces, si hay un término anticipado del contrato, se le cobra la boleta de garantía al privado y el municipio está obligado a re-licitar el proyecto. Entonces, bueno, a lo mejor se alarga el plazo, pero en general el aporte económico que tiene que hacer directamente el municipio está asociado, según yo lo veo, exclusivamente al desarrollo de los estudios para preparar la licitación, que es lo mismo que va a tener que hacer independiente de cuál sea la forma mediante la cual se decida que se va a llevar a cabo el proyecto, siempre va a tener que entregar los estudios. Eso.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, gracias. Concejal Ricardo Urenda tiene la palabra.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**Concejal Ricardo Urenda:** perfecto, muchas gracias. Primero agradecer la presentación y buena disposición de ustedes personalmente y de la Cámara. Segundo, contarles que yo fui concejal entre el 2008 y el 2012. Y cuando llegamos al Concejo ya estábamos discutiendo dónde iba a estar el edificio consistorial y teníamos, si va a estar aquí, allá y en un lugar no nos gustaba, en otro sí. Y, en resumen, llevamos 18 años y todavía no hay una piedra, ni un terreno, ni un proyecto, ni nada. En esos 18 años yo creo que hemos pagado, me falta información, pero bastante en arriendo, mensual, anual y todo el periodo. Por lo tanto, soy un convencido de que las alianzas público-privadas son necesarias. ¿Qué me pasa, alcalde? Que si le pedimos plata al gobierno regional, a la SUBDERE o a quien sea, va a decir, "Oye, ¿de dónde?", atendiendo además, que ahora hemos sabido que hay menos recursos disponibles de lo que se pensaba o se creía, da a pensar que alguien le va a dar \$15.000 millones de pesos para que te haga un edificio consistorial. Es muy difícil. Posterior a eso, después de ser concejal tuve la suerte de poder comprarme una casa donde yo puse una parte y después...y lo otro lo puso el banco y bueno pude comprar mi casa sin pagar la casa completa. En ese sentido, yo creo que aquí me pasan un par de cosas. Uno, estoy súper convencido de que sí, o sea, que es una buena forma de financiamiento o al menos una buena forma para indagar en profundidad y dedicarle muchas horas, también me consta que, por lo que he estudiado cuando me llegó la presentación, cuando el alcalde comentó que nos iban a venir a presentar, me puse a estudiar y claro, hay re pocos ejemplos. Eh, y tú dices, "Pero, ¿por qué?" Porque tú decí, "Hay poco ejemplo, pero ¿por qué?" Y tengo una mirada particular que quizás no se ha dicho acá o se ha mencionado, pero claro, no...el público, el ente público siempre está acostumbrado a que te llegue la plata, ¿cierto? Entonces que te lleguen los \$15.000 millones, los 5.000, los 2.000, los 40.000. Entonces claro, cuando tú dices; "ah, aquí va a haber un privado que va a ganar". Bueno, obvio, pues el banco cuando me prestó la plata para mi casa ganó y después yo cuando vendí la casa también gané, quizás más que el banco. En ese sentido, si como lo plantea, me cuesta ver que el proyecto flote económicamente sin algo parecido a un arriendo del municipio, porque ya cuando uno analiza que me metí a estudiar el proyecto Plaza Ñuñoa, claro, el proyecto Plaza Ñuñoa, la inversión realizada por el privado, un proyecto de 35 años, la inversión versus la rentabilidad es atractiva y hace que flote. Me cuesta pensar que un edificio consistorial el privado tenga la posibilidad de construirlo como el municipio quiere y además sacarle rentabilidad a la otra parte de la infraestructura. Entonces, ahí para que tampoco pensemos, porque obvio que el privado tiene que ganar, así como si alguien, el gobierno regional que nos pase la plata, va a haber un privado que lo va a ejecutar, que también puede quebrar, también puede pasar lo que pasó con el centro cultural, también puede dejar la obra botada, etcétera. También se puede demorar más, pero ahí como creo que es súper importante afinar el modelo de negocios para que sea súper claro que flote, porque si no vamos a estar súper contentos con una licitación todo y no va a llegar nadie porque tú dices, mira, quiero que me construyas algo que vale \$15.000 millones de pesos. "Sí, mira, yo te dejo abajo tres locales para que los arriendes en un millón de pesos cada uno". Y ahí es donde, en este caso, cuando me puse a analizar me cuesta pensar o me cuesta ver que flote con como yo veo el desarrollo de Concón y como al menos yo veo, que espero estar equivocado, las posibilidades de que para un privado sea rentable. Y, en ese sentido quizás nosotros también tenemos que entender que hoy día pagamos hartos en arriendo, por lo tanto, puede ser algo con la cara de un leasing, que el municipio ponga una parte o no sé, pero el fondo, sólo para que se evalúe. Yo sé que estamos iniciando un proyecto, hay que ver el terreno, hay que ver cuánto va a costar, hay que ver el tamaño y todo, pero solo ver que nos preocupemos que el... para que los trabajos no sean infructuosos y el tiempo que nos preocupemos de que el proyecto flote. Y yo creo que ahí, como digo, hoy día me cuesta pensar que vaya a...que como lo tenemos pensado hoy día sea rentable para un privado y quiera invertir y asumir el riesgo y

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

todo, porque efectivamente lo asumen. Nada, quería comentar eso. Creo que es algo donde hoy día es una etapa súper inicial, por lo tanto yo tampoco me atrevería y tampoco una votación como pronunciarme de que es o no es, pero sí creo que es algo que tenemos que indagar, porque además, y también si lo miramos desde el punto de vista patrimonial, alcalde, además es una... puede ser una forma de capitalizar al municipio los 30 años, porque obviamente un terreno que está ahí que es municipal hoy día, en 30 años más va a costar UFS más algo, versus si uno le pone un edificio consistorial y un desarrollo y un parque y lo que a uno le gustaría eventualmente cuando hasta donde entiendo vuelva en 30, 35, 40 años más vuelva a patrimonio municipal, se va a ver muy incrementado y eso también puede servir la base para seguir construyendo. Yo creo que el ente público estamos acostumbrados a financiar en lo público. Yo no he visto, bueno, también tiene altas limitaciones, pero cuesta que un alcalde, o que un público piense en créditos bancarios, leasing y todo, porque endeudar al municipio, nadie se atreve, nadie le gusta, etcétera. Por lo tanto, creo que esta es una buena ley y si, y hasta donde he investigado, si no ha habido más proyectos, porque es verdad son muy poquititos, creo que es porque también el público siente que quiere pedir todo, todo, al otro que, ah, sí, pero gánate 1 millón al mes en arrendar un local, ¿vale? no se va a presentar nadie porque el privado también puede decir, "Para eso me compro un terreno al lado, construyo un stripcenter o un centro comercial o lo que sea y le saco la rentabilidad y finalmente es mío. Solamente comentar eso, absoluta disposición a seguir indagando, ver los puntos buenos y malos. Agradezco la presentación, la disposición. Me da la impresión que este es como un programa de la cámara para empezar y también para para fortalecer, y para dar... para abrir una ley que puede ser buena para ir abriendo camino en los municipios para que tenga más usabilidad esta ley y este sistema, ¿cierto?

**Alcalde Freddy Ramírez:** Sí, concejal, bueno, claramente antes de dar la palabra de nuevo a usted, lo que usted plantea, si es que nosotros decidimos por este sistema, claramente las condiciones las va a dar el modelo de negocio. O sea, hoy día tenemos que estudiar mucho respecto a cómo sería si efectivamente decidimos esta vía. Yo recuerdo también, concejal haber visto algún diseño que bueno, opinión aparte digamos, lo que tiene que ver con que lamento mucho que el municipio en su minuto haya gastado recursos en un diseño para un edificio consistorial que estaba pensado entre la plaza y el estadio, o sea, un bloque que hubiese generado era una horroridad urbana de separar con un edificio la plaza Patricio Lynch con el estadio calle 7, digamos, un edificio en la mitad del casco histórico de Concón no era muy viable y dentro de los estudios estaba la posibilidad de un crédito bancario para el municipio que implicaba la hipoteca de todos los terrenos municipales. Y eso sí que era un riesgo importante. Imagínense lo que significa hipotecar los únicos bienes que tiene el municipio, que son terrenos y edificios, e incluso esa garantía no cubría el monto total de la obra planteada en su minuto. Por eso fue descartada y desechada inmediatamente. Y lo importante acá que nosotros si estamos trabajando con la Cámara Chilena de Construcción es justamente, porque hemos pedido colaboración, creemos en las alianzas. Hoy día hay un desarrollo absolutamente desinteresado en términos de que la Cámara chilena nos ha ofrecido su orientación, su asesoría y su ayuda, justamente porque hoy día estamos viendo que el desarrollo de la comuna debe ir aparejado e ir de la mano de decisiones importantes y también de utilizar los instrumentos que están disponibles. Un instrumento que no se usa no necesariamente, no significa que sea malo, pueden ser distintas condiciones de no uso a propósito de lo que nos ha comentado ya largamente y profundamente Vivian. Así que hoy día lo que estamos haciendo es dar un salto importante en la comuna de Concón. Usted concejal, lo dijo, o sea, cuando usted dijo que había sido concejal el año ¿2000? 2012, del 2008 al 2012. Ahí está la foto suya, atrás suyo. Tenía un copete, tenía un copetito ahí.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**Concejal Ricardo Urenda:** Propusimos buscar alguna en alguna opción pública y privada porque estaba hace poco la ley, ¿no?

**Alcalde Freddy Ramírez:** Claro. Y entonces han pasado 18 años, ha pasado un tiempo importante y, por supuesto, que nosotros no podemos esperar 18 años más para que Concón esté a la altura de lo que significa una ciudad moderna, una ciudad con desarrollo y, por supuesto, una ciudad hoy día que cada día nos desafía permanentemente. Creo que nosotros tenemos una oportunidad como concejo municipal de probablemente, por eso estamos apurando los tiempos. Hoy día la oportunidad está en que tenemos dos años y medio para poder estudiar, para poder ojalá adjudicar en cualquier forma la construcción de nuestro edificio consistorial y créanme que en esa oportunidad no podemos perderla, porque seríamos el concejo municipal que en definitiva abrió la estructura, las bases para que Concón diera el salto importante al desarrollo como comuna y también como ciudad. Así que creo que importante eso. Vivian, no sé si podemos agregar algo a propósito de las consultas.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** sí, bien, bien, bien cortito. Toda la razón, para que un proyecto resulte, yo lo dije aquí, tiene que tener un modelo de negocio que asegure un cierto nivel de rentabilidad al proyecto, porque si no ningún privado va a asumir ningún riesgo. Y efectivamente, y a lo mejor a eso se refería la concejala anteriormente cuando se presentó el proyecto, que decía, "Mira, el municipio va a tener que desembolsar todos los meses esta cantidad de dinero". Lo primero que quiero decir es que por ley el ministerio no puede, perdón, municipio, por ley no puede aportar con dineros al privado, eso no es una contraprestación, pero lo que sí se puede hacer es en el marco del desarrollo de este proyecto generar contratos de arrendamiento donde el municipio justamente yo entiendo que cuando a una integra en un solo edificio y define cuál es el canon de arrendamiento, probablemente va a resultar mejor y más barato que cuando tiene que negociar con los dueños de cada una de las viviendas o de los lugares donde hoy día arrienda para tener, para poder proveer los servicios. Entonces, efectivamente ahí hay que hacer un análisis de cuánto es el gasto que hoy día ya realiza el municipio para prestar sus servicios. Yo creo que es importante para que este proyecto o un edificio consistorial de cualquier municipio genere rentabilidad que sea apropiada, para que sea atractiva para un privado, y que no solamente se presten servicios municipales, como ya lo dije, tiene... es importante que pueda aunar otros servicios públicos como servicio de impuestos internos, que también arrienda espacio, como registro civil, que también arrenda...

**Alcalde Freddy Ramírez:** el Banco de Estado que pide el profesor Alberto.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** entonces la idea es diseñar un proyecto que permita que todos estos servicios estén disponibles y, si bien no se puede comprometer por bases de licitación el aporte directo del municipio, sí se pueden generar acuerdos en los contratos de arrendamiento que de alguna manera van a ir a garantizar los ingresos del privado. Y quiero decir que esta justamente es una de las modificaciones que está promoviendo se realicen a la ley de financiamiento compartido, no solamente la Cámara Chilena de la construcción, ¿cómo se llama? El Concejo de Políticas de Infraestructura está haciendo lo mismo, los colegios, el Colegio de Ingenieros está haciendo lo mismo, porque entendemos de que en este país hay un déficit importante de infraestructura urbana y ese déficit no puede ser llenado, no puede ser cubierto hoy día por los municipios, porque los presupuestos son acotados, los gobiernos regionales a su vez también están recibiendo presupuestos cada vez más acotados. Entonces, se hace fundamental la asociación público-privada para poder reducir estas brechas. Y solo para terminar, si esto es algo que estamos haciendo como Cámara, a mí me

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

toca como presidente de la comisión de infraestructura, que lo que busca es una mirada de largo plazo para reducir las brechas de infraestructura en el país y estamos promoviendo en todas las regiones, en todas las comunas el uso de esta herramienta en paralelo con promover propuestas de modificaciones a esta ley.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bien, importantísimo y doy la palabra, una cosa, este modelo que estamos evaluando, porque no está definido todavía, como bien decía Vivian, no implica un desembolso importante de recursos municipales para poder construir y ya sabemos que el riesgo se traspasa o la inversión se traspasa. Sin embargo, el modelo de negocio eventualmente podría implicar, porque nosotros hoy día pagamos una suma determinada de dinero en arriendo ¿cierto? El modelo de negocio podría incorporar, dada las garantías que vemos que nosotros sigamos pagando un canon parecido de arriendo, lo que nos permitiría después de una cantidad de años con tener un patrimonio propio ¿ya? Ahora, cualquier otro modelo no escapa o no nos exime de seguir pagando los cánones correspondientes, ya sea vía crédito, vía leasing o vía FUC.

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** Perdón. ¿Puedo agregar una última cosita, concejala? Otra forma también es en lo que tiene que ver con los cánones de arriendo, pero como dije ahí, una de las posibilidades es que el municipio puede ofrecer, por ejemplo, como un pago al privado el uso y goce de otro terreno donde se pueda desarrollar algún otro tipo de proyectos, podría ser de vivienda, de vivienda social. Y ahí también hay una otra forma de rentabilizar el proyecto que no tiene que ver directamente con el edificio.

**Alcalde Freddy Ramírez:** alternativas tenemos. Bien, voy a dar las últimas palabras, porque estamos. Sí, había pedido la palabra para no repetirnos tanto a propósito de la hora, porque ya me está informando que el gobernador está llegando y se cumplió la hora. Entonces le vamos a dar la palabra al concejal Fernández que había pedido, la concejala Elda y concejal Paulina.

**Concejal Alberto Fernández:** señor presidente, qué importante esto. Ah, yo estaba escuchando atentamente a mi colega Urenda, ¿ya? Esto también se vio antes que estaba el señor Urenda ¿ya?, esto se estaba viendo hace 20 años, señor presidente, la posibilidad, ¿no es cierto?, de buscar esta alternativa que hoy día está, ¿no es cierto? Tenemos el terreno, el plan regulador nos está ayudando para esto, ¿no es cierto? La parte jurídica también después, ¿no es cierto?, referente a esto, ¿ya? Y este modelo de negocio es atractivo para nosotros, realmente atractivo, ¿ya? Como, por ejemplo, necesitamos nuestra comuna, yo ya veo ya el edificio consistorial, veo un juzgado que no tenemos, el Banco Estado Express, Registro Civil, Chile Atiende, la otra notaría, impuestos internos. Mire qué bonito que estaría, ¿no es cierto? con este modelo negocio atractivo que hoy día tenemos. Señor presidente, yo creo que hoy día están dadas las condiciones para que podamos estudiarlo bien, desarrollarlo bien con SECPLAC para que veamos cómo se va a poder canalizar si es que lo aprobamos. Ojo, y no es cierto, ver, ¿no es cierto?, que realmente nuestra comuna lo necesita urgente. Nada más, señor presidente.

**Alcalde Freddy Ramírez:** ya, gracias concejal. Concejala tiene la palabra.

**Concejala Elda Arteaga:** gracias, presidente.

**Concejala María José Aguirre:** Perdón, tenemos que alargar el tiempo, porque ya se cumplió.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

**Secretaria Municipal María Liliana Espinoza:** Partimos a las 9:15. Por eso les digo que quedan 4 minutos, porque...

**Alcalde Freddy Ramírez:** ya.

**Concejala Elda Arteaga:** Bueno, es un proyecto muy esperado por toda la comuna tener por fin un edificio consistorial. Creo que en Chile somos una de las pocas comunas que no lo tiene. Cuando uno va, hasta la comuna más pobre, más pequeña, más chica, tiene su edificio consistorial y nosotros estamos divididos en cantidad de sectores y oficinas. Considero que este proyecto es importante y positivo para nuestra comunidad, ya que va a mejorar la accesibilidad, la comodidad y atención de nuestros vecinos y vecinas, así como de nuestros funcionarios municipales, que en muchas oficinas trabajan no en las mejores condiciones, por lo mismo que son muy pequeños. Sin olvidar la cantidad de recursos que se utilizan cada año en pago de arriendos de los distintos espacios municipales. Sin embargo, es fundamental que se tomen los resguardos necesarios para garantizar que se ejecute de manera responsable y sostenible. Esto es una presentación, esta es una primera parte, pero igualmente es importante que se consideren algunos aspectos, conocer la real rentabilidad del proyecto para el privado y qué hipoteca en este caso a la municipalidad dentro de su patrimonio por la cantidad de años que significa este proyecto. La participación y el consentimiento de la comunidad afectada, la evaluación del impacto ambiental y social del proyecto, porque el capital social o la rentabilidad social la da la misma comunidad. La transparencia en la gestión de estos recursos privados, pero además públicos que podrían estar involucrados y eso es sumamente importante. Y además la implementación de algún tipo de medidas de mitigación, eso ya cuando esté el proyecto, por supuesto, en marcha. Creo que con una planificación cuidadosa y un enfoque responsable podemos hacer que este proyecto o este futuro proyecto cuente con todas las garantías necesarias para que sea un éxito y beneficie a toda nuestra comunidad en el largo plazo. No nos olvidemos que llevamos como municipalidad más de 25 años y todavía no podemos tener un espacio que brindarle a nuestros vecinos y vecinas. Por lo tanto, seamos responsables, seamos prudentes, pero hagamos que por fin tengamos un edificio consistorial. Eso no más.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Gracias, concejala. Concejal Paulina tiene la palabra.

**Concejal Paulina Zúñiga:** La verdad que...a priori me parece súper interesante lo que nos plantea la Cámara Chilena de la construcción. Como decía el concejal Urenda, la verdad es que encontrar fondos públicos para que podamos hacer realidad este sueño de nuestro edificio es cada vez más difícil y creo que una alianza público privada, que es una cosa que yo como republicana obviamente es parte de lo que yo creo de como debe funcionar el Estado y también es importante que nuestro proyecto pudiera considerar que sea atractivo para el privado hacer la inversión, porque obviamente como nos exponían ellos son los que van... tomarían mayor riesgo en términos financieros. Nosotros ahora gastamos mucho dinero en arriendo de dependencias para el funcionamiento de nuestra municipalidad y, pero sí es necesario que ojalá, o sea, espero que sea este Concejo Municipal que por fin podamos decidir y darle el puntapié inicial que podamos definir ahora en este concejo construir por fin el edificio consistorial que Concón necesita para comodidad tanto de los usuarios como también para los propios funcionarios del municipio. Así que eso, muchas gracias.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Gracias. La última palabra, concejala, porque cerrar el concejo.

**Concejala María José Aguirre:** muy corto, porque me quiero basar en sus palabras. Usted dice que con los aciertos y errores se aprendió. Entonces, afortunadamente la propuesta anterior no logró ver la luz y la oposición que hubo, y fui parte de ella se justifica plenamente.

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARÍA MUNICIPAL

Es, bueno que se haya retirado oportunamente. Espero que esta vez sí podamos lograr un edificio consistorial. Así que quiero agradecerles la presentación que ustedes nos están entregando hoy día y con otra visión, porque Concón sí lo necesita y sí lo merece, pero teniendo clara todas las áreas. No podemos jugar con los aciertos y errores que usted menciona en esta materia y no lo vea como una crítica presidente, de mi parte, sino como observaciones para aportar y mejorar el proyecto. Siempre será así. Así es que muchas gracias por estar aquí.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Gracias, concejala. Solo para dejarlo en consideración, la verdad que retiramos el anterior proyecto dado el análisis que hicimos técnico. Nunca esto lo sometimos a concejo, por lo tanto, no hubo pronunciamiento del concejo, así que en realidad cuando lo retiramos fue a propósito de un análisis más profundo del tema. Así que...

**Concejala María José Aguirre:** de todas maneras, estuve involucrada en esa materia, así es que me imagino que...

**Alcalde Freddy Ramírez:** gracias concejal...

**Concejala María José Aguirre:** ...algo tengo que haber aportado.

**Alcalde Freddy Ramírez:** vamos a dar la última palabra para el cierre, sin antes agradecer la presencia, el trabajo, la disposición que hemos tenido por parte de la Cámara Chilena y sus equipos para poder orientarnos y asesorarnos en este proceso. Así que Andrés, muchas gracias y, por supuesto, Vivian, muchas gracias por tu presentación muy, muy sólida, con mucho contenido que nos ayuda a aclarar muchas cosas respecto a este instrumento. Así que Vivian viene de Santiago, así que espero que pase antes de irse a comerse una rica empanada de camarón queso a la costa.

**Vicepresidente Gremial Cámara Chile de la Construcción de Valparaíso Andrés Polanco:** Muy bien. Acá hay varias alternativas.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Sí, Andrés.

**Vicepresidente Gremial Cámara Chile de la Construcción de Valparaíso Andrés Polanco:** alcalde, muchas gracias a usted y a las señoras concejalas y concejales. Gracias por el espacio que nos dieron, les recuerdo que nosotros estamos a disposición. Esta es una de las alternativas que ustedes tienen como municipio para poder llegar a la meta que todos queremos, que es que Concón cuente con un edificio consistorial. En ese espíritu, repito, vinimos. Esta es una de las alternativas y nosotros, y si hay otra y estiman de conveniencia también tener una opinión técnica, nuestro asesoramiento técnico, asesoramiento en el sentido de colaboración, este es un proyecto de ustedes, de la ciudadanía. Nosotros vamos a simplemente a otorgar los insumos técnicos que ustedes nos requieran para poder generar la mejor alternativa. Si hay otra alternativa de otra posibilidad también estaremos disponibles. Solamente recordarles que en el desarrollo de esta iniciativa es importante considerar que siempre la rentabilidad privada va a depender del modelo de negocios que se defina. O sea, el modelo de negocio va a ser el que aquí va a definir, va a llevar la rentabilidad y puede llevar a buen puerto una iniciativa como esta. También recordarle al Concejo que dentro de la Cámara Chilena de la Construcción también podemos ofrecer otras posibilidades colaborando en ese desarrollo. Uno de nuestros socios, son socios de la Cámara Chilena de la Construcción de las universidades, y en ese sentido también ponemos a disposición, si así ustedes lo definen, un trabajo más colaborativo también que contribuya con el desarrollo arquitectónico del proyecto, con un desarrollo...el desarrollo del proyecto

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
SECRETARIA MUNICIPAL

ya en términos más propios de lo inmobiliario, arquitectónico, por llamarlo así y eso también queda a disposición para que ustedes también lo puedan considerar.

**Alcalde Freddy Ramírez:** antes de cerrar, les quiero dar el dato, el dato solamente de cuánto, cuánto pagamos en arriendo mensual. Pagamos \$19.745.000 pesos, o sea, casi \$20 millones de pesos en arriendo mensuales. Entonces, por para que el municipio pueda operar y eso que estamos aún así estamos apretados, estamos así que bueno, muchas gracias, Andrés. Muchas gracias Vivian. Eh, Vivian, ¿te podría encargar si enviar la presentación? Tal vez...

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** la presentación quedó ahí en el computador.

**Alcalde Freddy Ramírez:** Ah, perfecto. Entonces...

**Presidenta Comisión Infraestructura Cámara Chilena de la Construcción Vivian Modak:** pero la puedo mandar igual formalmente si usted...

**Alcalde Freddy Ramírez:** Bueno, después la recuperamos y la enviamos al concejo municipal, concejales por secretaría. Bueno, yo les agradezco, así que muchas gracias y que tengan un muy buen retorno. Sigán trabajando. Sí, concejales en virtud de la hora y como viene... vamos a dejar los puntos siguientes para el siguiente concejo. No existiendo otro punto y cumplida la misión siendo las 11:20 minutos. Se cierra la sesión del día de hoy. Ah, antes de cerrarla, antes de cerrarla, un gran saludo a Valentino Godoy que, conconino que sacó un bronce en los Juegos Panamericanos, de juventud Panamericanos. Así que un abrazo para Valentino y también un aplauso porque sacó un conconino que sigue triunfando y dándonos alegrías a esta comuna en el deporte. Así que muchas gracias y se cierra la sesión del día de hoy. Muchas gracias.

  
*[Handwritten signature]*  
**MARÍA LILIANA ESPINOZA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN**

