

**Consejo de Concesiones****Acta Sesión Ordinaria 18 de noviembre de 2015**

A las 15:30 horas del 18 de noviembre de 2015, en las oficinas del Ministerio de Obras Públicas ubicadas en calle Morandé N° 59, piso 6, Santiago, se dio inicio a la sesión ordinaria del Consejo de Concesiones con la asistencia del señor Sergio Galilea Ocón, Ministro de Obras Públicas Subrogante, quien presidió la sesión. Asistieron también los consejeros don Juan Andrés Varas Braun, doña Sonia Tschorne Berestesky, don Iván Poduje Capdeville y don Aldo González Tissinetti. Se encuentran en sala especialmente invitados don Rodrigo Urzúa Álvarez, Jefe de División de Proyectos de la Coordinación de Concesiones, don Álvaro Henríquez Aguirre, Jefe de División de Explotación de la Coordinación de Concesiones, don Javier Velásquez Mayorga, Asesor de la División de Proyectos de la Coordinación de Concesiones y don Héctor Soto, asesor del Ministro. Actúa como secretaria abogada doña Andrea Rojas Olivares.

En la sesión se trataron los siguientes temas:

- Plan de Mejoramiento de Obras Concesionadas.
- Presentación de Iniciativa Privada N° 421 "Museo Chinchorro y Nueva Centralidad de Arica".

El Ministro (S) saluda a los presentes y luego da palabra a Rodrigo Urzúa para exponer el Plan de Mejoramiento de Obras Concesionadas.

**1. Plan de Mejoramiento de Obras Concesionadas****a) Fundamento**

La cartera de "mejoramientos de obras concesionadas" corresponde a obras adicionales fundadas en requerimientos de servicio y seguridad de la infraestructura que pueden provenir de las siguientes situaciones:

- Exigencias ambientales, de seguridad y/o funcionalidad (en general, normas que han ido cambiando durante el desarrollo de los contratos).
- Aumentos de tráfico y/o de la cantidad de usuarios que hacen que las obras no estén en estos momentos cumpliendo los niveles de servicio con los cuales debieran cumplir.
- Cambios en el entorno del proyecto (se expanden o crean nuevas comunidades o sectores industriales con necesidades de conectividad, atraviesos, pasarelas, paraderos, etc.)

Con todo esto se busca saldar una lista de necesidades no solo de los usuarios de las obras sino también del entorno. La idea es mejorar los contratos existentes bajo dos premisas: que las obras sean necesarias y que no puedan esperar el término normal del contrato, esto es así, porque si se trata de contratos que están al borde de su término siempre es mejor esperar que termine e incluir dichas obras en la relicitación.

Se hace presente que en aras de la transparencia el listado de obras fue entregado a todos los parlamentarios antes de la discusión presupuestaria 2016<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Se hace entrega de listado de obras a cada Consejero.

#### b) Condiciones de contratación de obras del plan de mejoramiento

- En el marco de la eficiencia y transparencia del uso de los recursos fiscales, las obras adicionales en etapa de explotación serán licitadas o contarán con al menos 3 cotizaciones. Se trata de contratos anteriores a la modificación de la ley de concesiones, por lo que no es obligatorio este mecanismo (licitación o 3 cotizaciones), pero forma parte de las condiciones de modificación del contrato.
- Para el caso de las obras adicionales en etapa de construcción, su valorización estará sujeta a precios unitarios y en aquellos casos en que la opinión técnica del MOP no coincida con la del concesionario, se recurrirá a un peritaje.
- Ninguna de las obras adicionales o conjunto de obras en etapa de construcción supera el 25% del presupuesto oficial de la obra original. Si se supera dicho porcentaje la ley señala que se puede poner término al contrato y relimitar, o bien se puede someter al Panel Técnico.

Sobre este punto, Iván Poduje consulta si para las obras que cumplen con estas condiciones hay algún rango de priorización, o bien, si están consideradas en esta cartera todas las obras. Al respecto, Alvaro Henríquez señala que hubo un ejercicio de priorización en función de un listado mayor, en el que se consideró criterios tales como distribución regional, estado de avance de las conversaciones, y cuán importante era el requerimiento.

El Ministro (S) hace presente que lo destacable de este listado de obras es que no se reduce solamente a la Región Metropolitana sino que es de carácter nacional y no comprende únicamente autopistas.

Rodrigo Urzúa agrega que otro criterio que se consideró fue el no extender los contratos más allá de 2 años producto de estas obras.

Juan Andrés Varas consulta sobre la razón del criterio de 2 años. Sobre el punto, Rodrigo Urzúa señala que la idea es no extender las obras por más de lo que quede del contrato, porque se perdería el efecto de demorar las obras hasta el nuevo contrato, y se hace muy caro el financiamiento.

El Ministro (S) señala que debe entenderse este mecanismo como algo excepcional porque lo normal es que se termine el contrato y se proceda a realizar una nueva licitación.

Agrega Rodrigo Urzúa que el límite a estas obras adicionales del 25% del presupuesto oficial de la obra incluye todas las modificaciones que se han hecho, por tanto, es un criterio bien estricto el que contempla la ley, lo que se aplica solamente para la etapa de construcción.

#### c) Plan de mejoramiento de obras concesionadas

El Plan inicialmente contempla inversiones adicionales en obras viales por MMUSD 1.443,6:

		Tipo de financiamiento			
Etapas	Contratos de Concesión	Nº de obras	Inversión MMUSD	Pago directo MMUSD	Plazo/tarifa MMUSD
Construcción	6	60	162,1	162,1	0,0
Explotación	17	790	1.281,5	47,5	1.234,0
Total	23	850	1.443,6	209,6	1.234,0

A esto puede agregarse MMUSD 383,4 que corresponden a contratos en explotación<sup>2</sup> que serían compensadas con plazo y/o ajustes tarifarios

		Tipo de financiamiento			
Etapas	Contratos de Concesión	Nº de obras	Inversión MMUSD	Pago directo MMUSD	Plazo/tarifa MMUSD
Construcción	0				
Explotación	4	143	383,4		383,4
Total	4	143	383,4		383,4

#### d) Resumen de Obras de Mejoramiento por Región

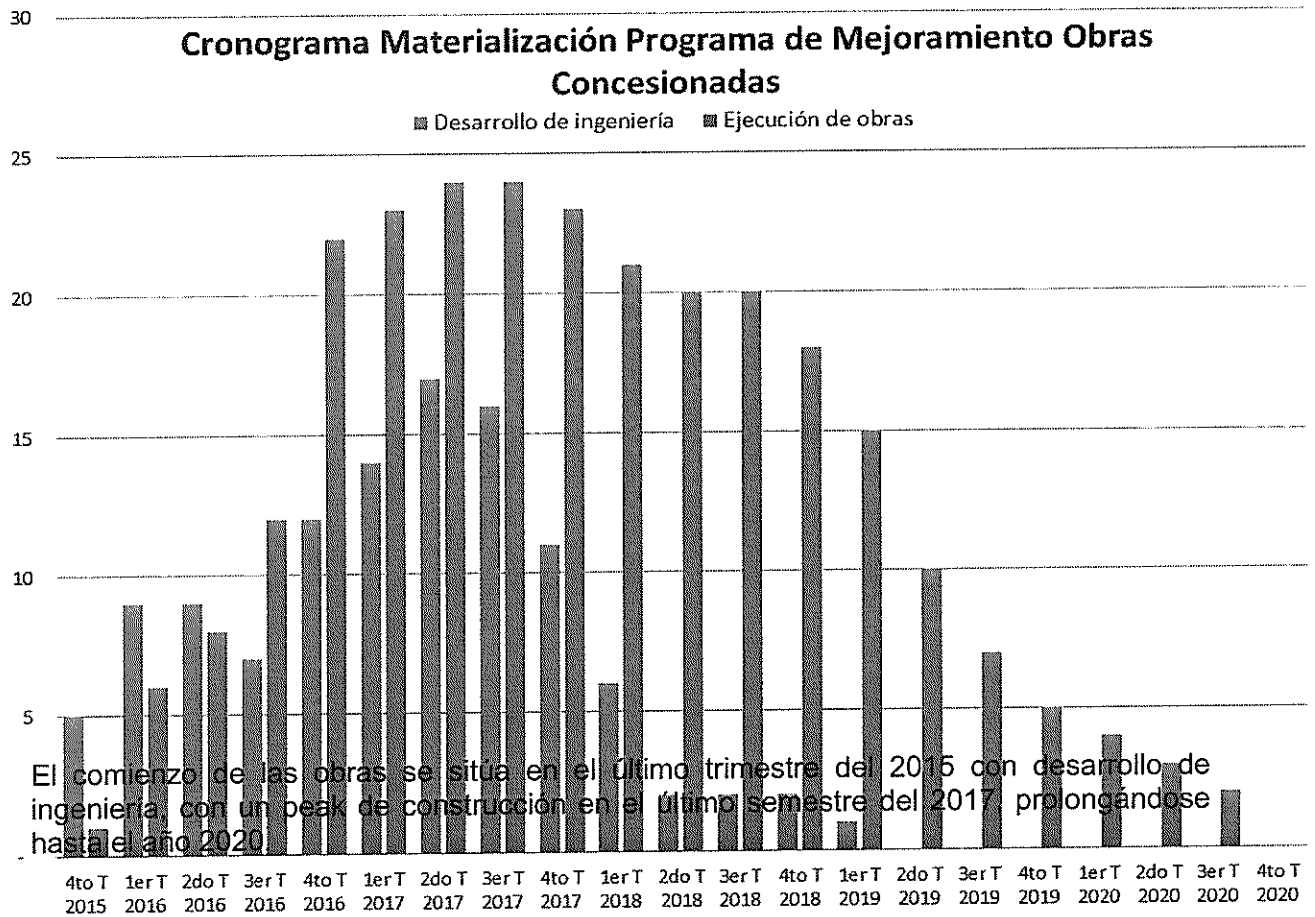
Región	Nº Obras	Inversión		Nº Comunas
		UF	MMUS\$	
I	5	198.166	7,91	2
II	1	50.000	2,00	1
III	4	3.400.000	135,76	3
IV	8	302.531	12,08	2
V	8	1.716.993	68,56	2
V - RM	4	4.156.683	165,98	3
RM	270	22.349.574	892,41	26
VI	78	1.966.756	78,53	9
VI - VII	12	139.993	5,59	0
VII	104	1.359.171	54,27	14
VIII	249	4.884.751	195,05	22
VIII - IX	3	87.732	3,50	0
IX	104	2.330.894	93,07	11
IX - XIV	1	589	0,02	0
XIV	50	947.170	37,82	7
XIV - X	7	180.143	7,19	0
X	85	1.685.246	67,29	10
<b>TOTALES</b>	<b>993</b>	<b>45.756.391</b>	<b>1.827,04</b>	<b>112</b>

Se hace presente que casi la mitad de la inversión en la Región Metropolitana corresponde al "Nudo Quilicura".

El Ministro (S) señala que de estas 993 obras al menos 500 de ellas si bien son pequeñas tienen un gran impacto local. Respecto del Nudo Quilicura propone que se trate en una próxima sesión de Consejo, en particular para revisar lo que éste comprende o qué se entiende por Nudo Quilicura y cuánto cuesta la solución al problema que hoy se plantea en dicho nudo.

<sup>2</sup> Ruta 5 Tramo Vallenar – Caldera (estándar de velocidad), Ruta 5 Tramo Santiago- Talca y Acceso Sur a Santiago (Obras de seguridad y servicialidad), Ruta 5 Tramo Río Bueno – Puerto Montt (Obras de seguridad y servicialidad) y Ruta 68 (Mejoramiento en extremos de la concesión) + 3 PIDs.

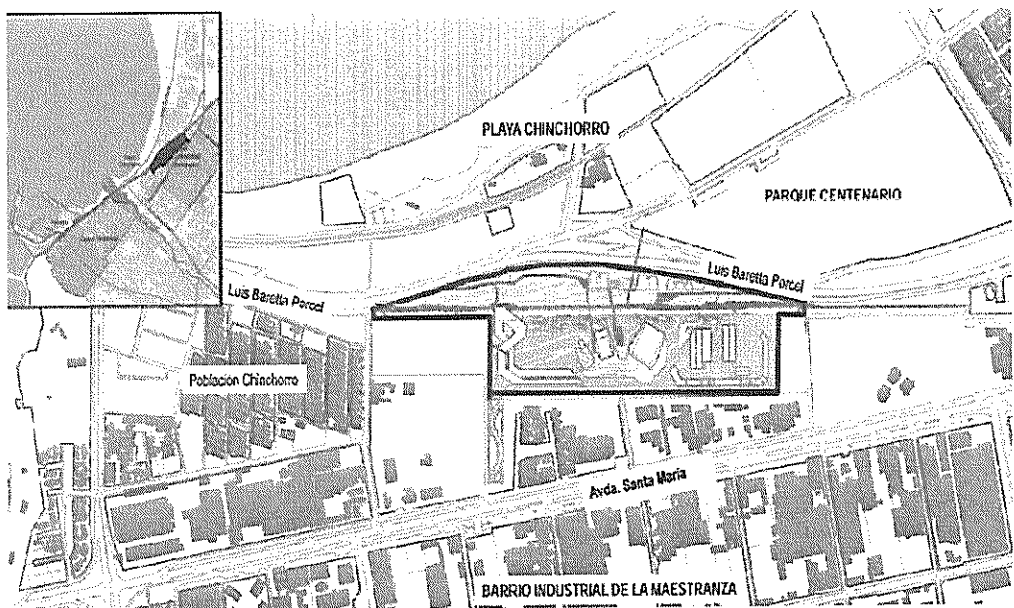
e) Cronograma de materialización Programa de mejoramiento de obras concesionadas



**2. Iniciativa Privada N° 421 Museo Chinchorro y Nueva Centralidad de Arica**

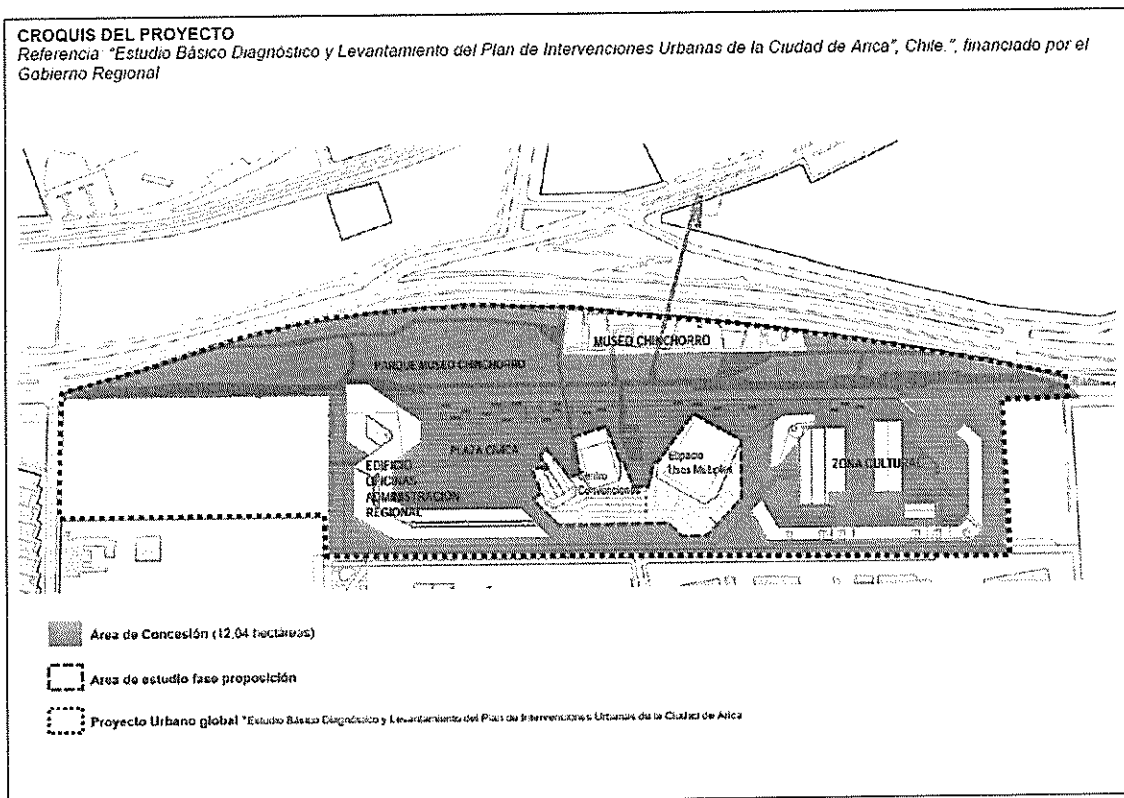
Expone Javier Velázquez.

Fecha de Presentación	: 20 de noviembre de 2014
Postulante	: Madbar Desarrollos y Proyectos
Inversión Estimada	: UF 1.128.311(USD 41 MM)
Región	: Región Arica y Parinacota
Área de Influencia	: Región de Arica y Parinacota.
Plazo Estimado de la Concesión	: 30 años
Rentabilidad Social	: 17,5 % (Perfil)
Ingresos de la Concesión	: Arriendo a organismos públicos.
IMG	: 80% del arriendo a organismos públicos.
Subsidio	: Si



El proyecto se emplazaría en la ciudad de Arica, en terreno de EFE (Ex – Estación Ferroviaria), se consideran 12 hectáreas aprox., que actualmente son destinados a talleres y cocheras de la línea de Ferrocarril Arica – La Paz.

En relación al nombre del proyecto, en particular con el concepto de “Nueva Centralidad”, proviene de un estudio realizado por el Gobierno Regional de Arica y Parinacota, y se refiere a un nuevo centro cívico.



### a) Descripción del Proyecto propuesto

- Edificio oficinas
  - ✓ Edificio de 24.835 m<sup>2</sup>, para uso de organismos públicos (el GORE está interesado en que los servicios públicos de la región se encuentren reunidos en un solo lugar).

Se trata de un edificio grande que aproximadamente es el doble que el Edificio Bicentenario de Santiago.

- ✓ La planta baja incluye comercio, además de oficinas privadas y asociados.
- Museo Internacional Chinchorro
  - Concepto Parque – Museo, considera secuencia de espacios que alternan las zonas interiores y exteriores, sobre la cultura Chinchorro.
- Estacionamientos:
  - ✓ 249 estacionamientos (aprox. 5.000 m2.)
- Edificaciones Complementarias.
  - ✓ Área Cultural
  - ✓ Nodo referencial temático: Edificio de 2.760 m2 y dedicado a la investigación en temas de energías renovables.
  - ✓ Recuperación de naves de antiguo uso ferroviario: recuperación de dos naves para usos culturales.
- **Obras Urbanas:**
  - ✓ Plaza Cívica.
  - ✓ Parque Museo Chinchorro
  - ✓ Vial: Desde Avda. Santa María se articulan los accesos principales, para dotar de accesibilidad a todo el área, se habilita un nuevo eje peatonal casi paralelo a Santa María, y que recorre la zona longitudinalmente.
- Sonia Tschorne hace presente la necesidad de pedir información a la Dirección de Obras Portuarias para saber si esta es una zona de riesgo o no. Al respecto, Iván Poduje señala que debe consultarse la información del SHOA.

## **b) Servicios de la concesión y financiamiento**

- Obras de Edificación
  - ✓ La construcción, operación y mantención, se paga con el arriendo de metros cuadrados construidos del edificio GORE y estacionamientos.
  - ✓ Servicios que entregaría el concesionario:
    - ✓ Mantención de infraestructura básica del edificio (excluyendo áreas comunes de trabajo y privadas).
    - ✓ Mantención de equipos y sistemas de seguridad.
    - ✓ Aseo y limpieza edificio público.
    - ✓ Seguridad y vigilancia.
    - ✓ Administración general del inmueble.
- Obras Urbanas
  - ✓ Para el financiamiento se considera Subsidio Fijo a la Construcción (SFC) a cargo del Gobierno Regional, 8 pagos anuales de UF 301.370 (aproximadamente 12 ó 13 millones de dólares).
- Juan Andrés Varas pregunta ¿Qué parte del presupuesto anual del Gore representa esto?, a lo que Concesiones señala no tener información al respecto. El Ministro (S) señala que hay que considerar que en Arica existe un plan de

zonas extremas y por esa vía tienen un presupuesto adicional de 20 ó 25 millones de pesos.

- ✓ Se deberá definir si se solicita al Concesionario realice la operación y mantención de las obras que no generan ingreso. En razón de esto, podrán eventualmente excluirse ciertas áreas de la concesión y dejarse para desarrollo por parte del GORE.
- ✓ Este subsidio variaría hasta un máximo de UF 15.000 anuales.

**c) Proyección de demanda**

**Supuestos:**

- Levantamiento de 64 instituciones públicas (septiembre 2014) que estarían dispuestas a cambiarse de su actual localización a este edificio.
- 43 organismos se encuentran en régimen de arriendo o algún tipo de renta alternativa. Poseen 1.266 funcionarios y utilizan aprox. 15.000 m<sup>2</sup> (11,8 m<sup>2</sup> por funcionario).
- En la propuesta presentada se establece un promedio de 17,5 m<sup>2</sup> por funcionario. (El estándar que contempla la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es de 10 metros cuadrados por persona).
- Se consideran 2.680 m<sup>2</sup> de margen para nuevos organismos y/o crecimiento de funcionarios.
- Considera 1 estacionamiento por 100 m<sup>2</sup> (según plan regulador), según la norma se requiere como mínimo 249 estacionamientos.

**d) Análisis Financiero a Nivel de Perfil y Estructura Tarifaria**

Descripción	
Nivel y Estructura Tarifaria Edificio Oficinas	0,33 UF/m <sup>2</sup> mensual 1,65 UF/estacionamiento
Subsidio Construcción Obras con bajo ingreso	8 cuotas anuales de 301.370 UF cada una, a pagar por GORE
Subsidio Operación	15.000 UF (*)
IMG	0,26 UF/m <sup>2</sup> construido

(\*) Este subsidio varía dependiendo de los servicios que definan incluir sobre las obras que generan bajo ingreso.

El Subsidio a la Construcción es de 2.400.000 UF en 8 cuotas anuales de 301.370 UF a pagar por el Gore, son 80 ó 90 millones de dólares aproximadamente.

Los Consejeros opinan que esta cantidad es demasiado dinero, es muy cara esta obra por metro cuadrado. El Ministro (S) señala que al parecer el proyecto estaría sobredimensionado en todos sus aspectos.

	<b>Ev. Privada</b>	<b>Ev. Social</b>
<b>Inversión (UF)</b>	1.128.761	1.128.311
<b>Plazo Solicitado</b>	30 Años	30 Años
<b>TIR (%)</b>	12,3%	17,5%
<b>VAN (12%)</b>	18.440	411.010

Aldo González consulta respecto a la evaluación privada cómo se calcula el 12,3% en relación al 17,5% de la evaluación social, pues le genera dudas el que exista tanta diferencia. Al respecto, Javier Velázquez afirma que consultado el postulante señaló que consideraron los ahorros de tiempo en la construcción y consideraron la inversión sobre el patrimonio.

Iván Poduje señala que el postulante está considerando solamente el costo de la construcción no el del terreno. Aldo González, sobre el punto comenta que una evaluación bien hecha debe hacerse sobre el total independiente de quien financie.

Iván Poduje considera además que respecto del edificio destinado a albergar a los servicios públicos está sobredimensionado también, tiene un costo muy alto y apuesta a que todos los servicios se trasladarán a aquél. Por tanto, a pesar del interés público que un proyecto como éste representa para Arica, hay que replantearse su tamaño y considerar que esta iniciativa tiene muchas indefiniciones.

Rodrigo Urzúa señala que respecto del traslado de los servicios públicos cada uno de ellos tendría que firmar como mandante del MOP para efectos de asegurar que éstos efectivamente arrendarán espacios en el edificio en cuestión.

**e) Análisis de la Iniciativa Privada**

• **Ventajas del Proyecto:**

- ✓ Integración Urbana
- ✓ Creación de un nuevo núcleo urbano
- ✓ Una plaza pública para la ciudadanía y para el goce y servicios de la comunidad.
- ✓ Oportunidad de creación de una nueva centralidad administrativa regional.
- ✓ Recuperación del territorio con un enorme valor arqueológico y cultural (museo in situ chinchorro).
- ✓ Estandarización de oficinas para funcionarios públicos.

• **Desventajas del Proyecto:**

- ✓ Gobierno Regional requiere hacer gestiones para la compra del terreno a EFE.



- ✓ Requiere subsidios para obras que no generan ingresos, pero que son de cargo del GORE.

## f) Pronunciamientos Organismos Competentes

### i. Sin pronunciamiento, con observaciones:

- Alcalde I. Municipalidad de Arica: "...a juicio de este Municipio, los antecedentes insertos dentro del Formulario de Presentación de Obras por Concesión, son insuficientes para emitir un pronunciamiento respecto al tema solicitado..."

### ii. No recomienda declaración de interés público

- EFE: "..., nos permitimos informarles que ésta no es de nuestro interés, debido a que EFE se encuentra desarrollando un proyecto de similares características y con avanzadas conversaciones con el Gobierno Regional..."

### iii. Recomienda declaración de interés público

- Intendencia Región de Arica y Parinacota: "...reitera que la Iniciativa Privada, es un proyecto largamente anhelado por la comunidad de nuestra región y cuenta con todo el respaldo del Gobierno Regional...", "...informo a usted que esta intendenta no se encuentra desarrollando ninguna iniciativa similar con EFE, ni con otro organismos públicos o privados. Esto debido a que nuestro manifiesto interés, está orientado a desarrollar este proyecto por el Mecanismo de concesiones del Ministerio de Obras Públicas", "...estamos realizando las gestiones pertinentes para concretar en el menor plazo posible la adquisición de los terrenos requeridos para el desarrollo del proyecto".

Se hace presente que el GORE va a comprar el terreno a EFE, pero hay que ver si EFE quiere vender el terreno. Es importante considerar que EFE tiene a estos terrenos dentro de su listado de enajenables, y el terreno está más bien en manos de INVIA.

Juan Andrés Varas manifiesta que sería importante pedir la opinión del Ministerio de Relaciones Exteriores puesto que se trata de un terreno que según el tratado entre Chile y Bolivia de 1904 está destinado al ferrocarril entre ambos países.

- Directora Nacional de Arquitectura: "...la iniciativa privada es de interés público, ya que forma parte de la propuesta y lineamientos planteados por el nuevo Plan Regulador Comunal de Arica..."
- SEREMI MOP Región de Arica y Parinacota: "...me es posible informar a ud., nuestro pronunciamiento favorable sobre el interés de conocerla en detalle..."
- Director Nacional de Planeamiento: "...existe en principio, interés público en estudiar con más detalle la propuesta, dada la necesidad de la nueva región de Arica y Parinacota, en particular la ciudad de Arica, en contar con un centro cívico que proyecte una imagen región que destaque a la ciudad..."

## g) Análisis y Recomendación Coordinación de Concesiones:

**Se recomienda declarar de Interés Público la Iniciativa Privada**, dadas las opiniones favorables recibidas por los organismos competentes y que su estudio como Iniciativa Privada implica un temprano inicio de los estudios de anteproyecto que permitirán en definitiva determinar la real factibilidad de licitar el proyecto por el

Sistema de Concesiones considerando las necesidades regionales. Si bien hay que reestudiar el tamaño del proyecto, su rentabilidad, etc.

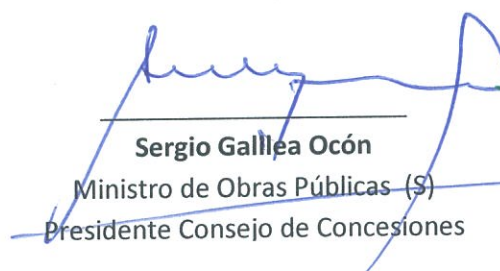
Se solicita al consejo la **Declaración de Interés Público**.


Se intercambian opiniones entre los Consejeros y se señala lo siguiente:


- Sonia Tschorne, estima que hay muchas incertezas en este proyecto, por ejemplo, sobre la rentabilidad que presentan, el uso de los órganos públicos por el estándar promedio, es decir, incrementan en un 150% el estándar promedio. Se trata de un proyecto de 2.400.000 UF más el valor del terreno, ¿es posible hacerlo a través de otro mecanismo, como Dirección de Arquitectura, por ejemplo?.
- Aldo González señala que este proyecto es muy importante para la región, pero estima que la evaluación es deficiente y la formulación del proyecto también. Por otra parte, ¿es necesario que este proyecto se realice vía concesión?.
- Juan Andrés Varas, señala que es necesario que EFE, como dueño del terreno, se pronuncie.
- Iván Poduje comparte lo señalado en el sentido que la idea del proyecto es interesante y es de interés público para la ciudad de Arica contar con un centro cívico, pero el nivel de indefiniciones es muy grande.

Por lo tanto, los Consejeros declaran que siendo un proyecto estratégico para la ciudad de Arica presenta grandes indefiniciones que es necesario aclarar, por lo que no es posible pronunciarse sobre el interés público. Dichas indefiniciones dicen relación con: la magnitud del proyecto o dimensionamiento, costos, evaluación, manejo de subsidios, cálculo de los valores de la rentabilidad, demanda de los funcionarios públicos para trasladarse, disponibilidad del terreno; en este sentido, es necesario que el MOP converse con el GORE para tener más información sobre las tratativas con EFE y sobre el por qué les parece conveniente realizar el proyecto a través del mecanismo de concesiones y no otro. Igualmente, es necesario realizar consulta al Ministerio de Relaciones Exteriores, ya que el proyecto se ubicaría en un terreno que según el tratado entre Chile y Bolivia de 1904 está destinado al ferrocarril entre ambos países.

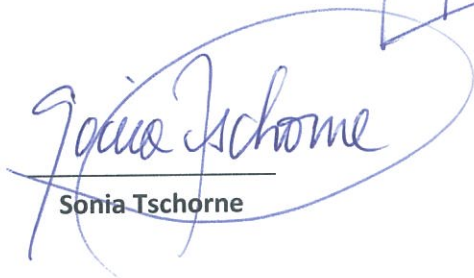
Sin otro tema que tratar, se pone fin a la sesión siendo las 17.30 horas.

  
Sergio Gallía Ocón  
Ministro de Obras Públicas (S)  
Presidente Consejo de Concesiones

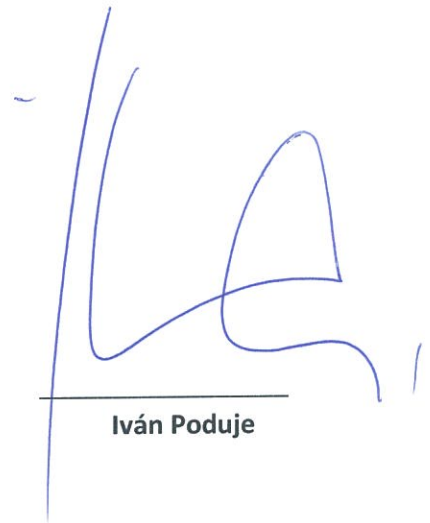
  
Juan Andrés Varas



Aldo González



Sonia Tschorne



Iván Poduje



Andrea Rojas  
Secretaria Abogada