I. Municipalidad de Lota
Dirección de Control

18.FEB2019* 01483

COPIA

Ord. Nº 36.-

Ant. : *Concesión Servicio de Estacionamiento comuna de Lota, celebrado con fecha 26.02.2016, entre la I. Municipalidad de Lota y el Sr. David Salazar Peña.*

Mat. : *Remite Informe de Fiscalización.*

Lota, *01 de Febrero de 2019.*

DE : Directora de Control (s)
Sra. Millisen Moraga Azócar

A : Alcalde
Sr. Mauricio Velásquez Valenzuela

En atención a Revisión efectuada al Contrato de Concesión de Estacionamientos de nuestra comuna, adjunto remito a Ud. Informe evacuado por la suscrita, para su conocimiento y fines que procedan.

Cabe señalar la necesidad de que se aborde de manera urgente una revisión en conjunto con el Concesionario, que permita lograr reparar las faltas que pudieran haberse cometido en el desarrollo de este Contrato, así como también hacer exigible los montos que por concepto de Concesión adeuda el Sr. Salazar Peña a la Municipalidad. Todo lo anterior atendiendo las disposiciones legales en orden a que la Administración Pública debe actuar al servicio de la comunidad, actuando de manera transparente, legítima, objetiva y dentro del marco de la ley.

En espera de que se consideren las observaciones planteadas y sin otro particular, le saluda a Ud.

RECIBIDO
18 FEB 2019
OF. DE PARTES
I. MUNICIPALIDAD
DE LOTA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DIRECCION DE CONTROL

Millisen Moraga Azócar
Directora de Control (s)

Distribución:
- *La indicada.*
- *Administración Municipal*
- *Dirección de Tránsito*
- *Archivo.(2)*

MMA/mma

Ilustre Municipalidad de Lota

INFORME DE FISCALIZACION

RESPONSABLE	:	*MILLISEN MORAGA AZÓCAR* *FISCALIZADORA DIRECCION DE CONTROL.* *ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA*
NATURALEZA DE LA INSPECCIÓN	:	*REVISAR LOS ANTECEDENTES CON QUE CUENTA LA MUNICIPALIDAD PARA DETERMINAR INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES EN VIRTUD DE REITERADOS RECLAMOS EFECTUADOS POR EL CONCESIONARIO.*
MATERIA	:	*REVISION AL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO TANTO DE PARTE DE LA MUNICIPALIDAD COMO DEL CONCESIONARIO.*

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

- FEBRERO 2019 -

INFORMA RESPECTO DE REVISIÓN EFECTUADA A CONTRATO ***"CONCESION SERVICIO TARJETAS DE ESTACIONAMIENTOS EN LA CIUDAD DE LOTA"*** *ADJUDICADA AL CONCESIONARIO SR. DAVID SALAZAR PEÑA.*

Lota, 01 de Febrero de 2019.-

GENERALIDADES:

1.- Este Contrato de Concesión tiene como objetivo contribuir en la obtención de un mayor orden y mejor aprovechamiento de 170 espacios públicos destinados a estacionamientos vehiculares, los cuales se encuentran ubicados en el área céntrica de nuestra comuna, aportando a través de él recursos mensuales para nuestro municipio y beneficiando el desarrollo de puestos laborales según la propuesta del Concesionario.

2.- A través de D.A. N° 305 de 02.02.2016 el Municipio de Lota adjudica la Concesión de Tarjetas de Estacionamientos al Sr. David Salazar Peña. El Contrato se celebra con fecha 26.02.2016 y es aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 396 de fecha 03 de marzo del mismo año, por un periodo inicial de 2 años, a cambio de una Contribución Mensual de $2.000.000 (Dos millones de pesos) y un compromiso de fuerza laboral ascendente a 20 trabajadores. Cabe señalar que esta oferta superó en $600.000 la alternativa presentada por un segundo oferente.

3.- El contrato comenzó su ejecución con fecha 01 de marzo de 2016 extendiéndose hasta el 28 de febrero de 2018. La supervisión de su cumplimiento se encuentra radicada en la Dirección de Tránsito Municipal, donde se desempeña como Director el Sr. Víctor Concha Aliaga.

4.- Mediante Decreto Alcaldicio N° 475 de fecha 02.03.2018 y de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo de la clausula Quinta del Contrato, éste fue renovado por un periodo de 1 año adicional, por lo que la concesión se prolonga hasta el 28 de febrero de 2019.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

5.- *El Contrato ha sufrido 3 Modificaciones durante su ejecución, las cuales no han alterado el valor de la Concesión sino que solo han regularizado las* ***variaciones de posición*** *de los cupos inicialmente contemplados en la licitación.*

OBJETIVO DE LA REVISIÓN:

Con la finalidad de verificar diversos planteamientos efectuados tanto por el Concesionario como por la Dirección de Tránsito de nuestra Municipalidad, la suscita realizó un examen de la situación global de este Contrato; examen que contempla la revisión de los antecedentes involucrados en su desarrollo, desde la Licitación, buscando obtener información relevante que permita orientar a una solución definitiva de las problemáticas presentadas y que a la fecha no se han resuelto.

ANTECEDENTES:

a) DE LA NORMATIVA QUE PERMITE ESTE CONTRATO

La Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su Art. 8vo. Inciso tercero establece que las Municipalidades para el cumplimiento de sus funciones podrán otorgar Concesiones para la administración de sus bienes.

Asimismo, el Art. 5to letra e) de este mismo cuerpo legal, establece como atribución esencial de los Municipios el cobro de "Derechos" por las Concesiones que otorgue, para lo cual, la autoridad edilicia requerirá el acuerdo del concejo, en virtud de lo dispuesto en el Art.65, letra k) del mismo texto.

b) DE LOS BENEFICIOS DE ESTA CONCESION:

Efectuando una relación con el Objetivo de este Contrato, su ejecución otorga a la Municipalidad de Lota ***la obtención de recursos mensuales*** *por el hecho de entregar a un particular el derecho para explotar, por un tiempo determinado, la utilización de 170 espacios públicos destinados a estacionamientos,*

Obteniendo el Concesionario de esta explotación, ***el derecho exclusivo a percibir la tarifa que paguen los usuarios por ocupar estos espacios****.*

La entrega de la administración de esta concesión a manos de un particular, busca por parte de la Municipalidad otorgar mayor eficiencia en la prestación de este servicio tan necesario para mantener un ordenamiento y optimización de los espacios, que alcanzan solamente al 2,3% del parque vehicular de nuestra comuna, el cual de acuerdo a las cifras de los últimos 4 años asciende en promedio a 7.310 vehículos motorizados. *(Fuente de Información INE, de acuerdo a los Permisos de Circulación otorgados en nuestra comuna durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017).*

Asimismo y enmarcado en las funciones y finalidades que la ley otorga a un municipio, en el sentido de "satisfacer las necesidades de la comunidad local, asegurando su participación en el progreso económico y social", ***este tipo de contrato además, contribuye en la generación y mantención de empleos*** *(en este caso 17 Operadores y 3 Supervisores, cifra establecida en la propuesta del actual concesionario). Por lo tanto, mantener este contrato de Concesión involucra además una responsabilidad social con estos trabajadores y sus familias.*

c) DE LA INSPECCION TECNICA DEL CONTRATO:

A través de Decreto Alcaldicio N° 413 de 07.03.16 se nombra como Inspectores de esta Concesión a los Funcionarios:

- *Hipólito Fernández Vergara (Q.E.P.D.), como ITC Titular y*
- *Juan Carlos Espinoza González como ITC Subrogante.*

A través de Oficio N°48 de 17.02.17 y N° 238 de 08.06.17, el Director de Tránsito, Sr. Víctor Concha Aliaga, en virtud del traslado de dependencia de estos funcionarios solicita a la autoridad instruir al Depto. De Personal el reemplazo de los ITC por los siguientes funcionarios:

- *J. Daniel Muñoz Candia, como ITC Titular y*
- *Edgardo Morales Ruiz, como ITC Subrogante.*

La anterior solicitud se materializa en parte, a través del Decreto Alcaldicio N° 948 del 13.06.17, acto administrativo que nombra a los

siguientes funcionarios:

- *J. Daniel Muñoz Candia, como ITC Titular*
- *Jorge Luis Garrido Pérez, como ITC Subrogante.*

d) DE LOS VALORES MONETARIOS DEL CONTRATO, SUS REAJUSTES, MODIFICACIONES Y GARANTIAS:

➢ ***DEL VALOR MONETARIO DEL CONTRATO:*** *De acuerdo a los requerimientos establecidos por la Municipalidad en las Bases de la Licitación ID 3020-2-LE16, específicamente en el N° 8 de las Bases Técnicas, el valor mensual a pagar por parte de los Concesionarios a nuestra institución por el derecho de Concesión* ***no podía ser inferior a $1.300.000.-*** *(Un millón trescientos mil pesos).*

En esta Licitación se presentaron 2 (dos) Oferentes con las siguientes propuestas:

C1. CUADRO DE OFERTAS PRESENTADAS EN LICITACION:

OFERENTE	*MONTO MENSUAL OFERTADO*
Carla Olate Vega	*$ 1.400.000.-*
David Salazar Peña	*$ 2.000.000.-*

La propuesta adjudicada fue la presentada por el Sr. David Salazar Peña, la cual fue superior en $700.000.- respecto del Mínimo requerido por la Municipalidad y superior en $600.000.- respecto de la propuesta de la Sra. Carla Olate Vega.

➢ ***DEL REAJUSTE:*** *De acuerdo a lo establecido en el Art. 12 de las Bases Administrativas Especiales y en el N°3 de las Bases Técnicas, el valor de la Concesión y la tarifa de estacionamiento son de carácter reajustable.*

Dicho reajuste se podía hacer efectivo cada año de la Concesión, considerando la variación del IPC del periodo determinado en el N°3 de las Bases Técnicas de Licitación. Siendo así, los reajustes pudieron haberse efectuado de la siguiente forma:

ILUSTRE MUNICIPALIDAD LOTA DIRECCION DE CONTROL

C2. CUADRO DE REAJUSTES TARIFARIOS NO EFECTUADOS EN EL CONTRATO

FACTOR	VARIACIÓN %	VALOR HORA	VARIACIÓN VALOR/Hr. Sg. IPC	VAÑLOR HORA REAJUSTADO (CON APROX.)
IPC feb. 2016 / IPC ene 2017	2,8	$ 600	$ 16,8	$ 620
IPC feb. 2017 / IPC ene. 2018	2,2	$ 620	$ 13,64	$ 630
IPC feb. 2018 / IPC ene. 2019	2,2	$ 630	$ 13,86	$ 640

Cabe destacar que en esta materia existen diferencias entre los que dispone el Contrato propiamente tal en su clausula SEPTIMA y lo señalado en el N°3 de las Bases Técnicas, y aunque el orden de prelación administrativa otorga mayor preponderancia al contrato, en este caso la suscrita consideró para el cálculo del ejemplo, lo señalado en las Bases Técnicas, por cuanto en la clausula séptima del contrato se establece la variación de IPC para un periodo de 13 meses, existiendo error en dicho texto, por cuanto supera al periodo anual.

Las disposiciones sobre reajuste no fueron adoptadas por el concesionario, lo que implicó que el valor de la concesión y de la boleta de garantía no sufrieran variaciones. Cabe señalar que la posibilidad de no aplicar reajuste, la otorga el N°11 de las Bases Técnicas, donde se establece que de común acuerdo entre las partes se puede optar por ello, si se considera que las condiciones económicas imperantes así lo ameritan. En otro escenario, se establece que de no mediar acuerdo entre las partes, se otorga al municipio la facultad de definir si se reajusta o no, en virtud de lo que considere más beneficioso para el servicio.

- ***DE LAS MODIFICACIONES DEL CONTRATO:*** *El Art. 30 de las Bases Generales establece la facultad de que la municipalidad* ***de común acuerdo con el concesionario,*** *Incorpore o Reste al contrato áreas hasta por un máximo del 25% de las inicialmente licitadas. Las Bases Especiales por su parte establecen en su Art. 23, la posibilidad de que sea el propio concesionario quien solicite o convenga con el Municipio aumentos o disminuciones, detallando en su texto el procedimiento a seguir. Por último, las Bases Técnicas en su punto 6 otorga a la municipalidad el derecho de*

- *Aumentar o Disminuir en un 25% el área concesionada, vale decir, 43 cupos y*
- *Establecer nuevos, o cambiar de ubicación los paraderos de locomoción colectiva, taxis o estacionamientos reservados;*

debiendo ser estos eventos ordenados a través de decreto alcaldicio y notificados al concesionario.

En relación a esta materia, son 3 (tres) los Contratos Modificatorios efectuados durante la vigencia de este contrato de Concesión, según siguiente detalle:

C3.CUADRO DE CONTRATOS MODIFICATORIOS.

CONTRATO MODIFICAT.	*DECRETO APROBATORIO*	*MODIFICACIONES*
N°1 de fecha 26.08.16	*N° 1.605 de fecha 13.09.16*	• *Elimina 8 cupos en calle Condell, entre P.A.Cerda y Serrano* • *Incorpora 8 cupos en nvo. sector, Galvarino, entre Matta y Línea Férrea*
N°2 de fecha 16.11.16	*N°2.051 de fecha 22.11.16*	• *Elimina 6 cupos en calle P.A.Cerda, entre Prat y Galvarino* • *Incorpora 6 cupos en calle Galvarino, entre Cousiño y Matta*
N°3 de fecha 14.06.17	*N°1.033 de fecha 30.06.17*	• *Elimina 2 cupos en calle Caupolicán, entre P.A.Cerda y Serrano* • *Elimina 2 cupos en calle Aníbal Pinto, entre P.A.Cerda y Serrano* *Incorpora 4 cupos en nvo. sector, Aníbal Pinto, entre Serrano y Carrera*

Como puede observarse ninguno de los Contratos Modificatorios produjo variaciones en la cantidad de cupos total inicialmente licitados (170 cupos), solo variaron los lugares de ubicación de 18 de ellos.

- ***DE LAS GARANTÍAS DEL CONTRATO:*** *El Art. 9 de las Bases Administrativas Especiales, en su letra b) establece que la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato y Pago de Obligaciones Laborales y Sociales deberá ascender a $5.000.000.- y tener una vigencia no inferior a 27 meses contados desde la fecha de inicio del servicio.*

  Al respecto cabe señalar que la Garantía presentada por el Concesionario se encuentra plenamente vigente y corresponde a:

- *Vale Vista N° 5145-9 del Banco de Chile, sucursal Coronel, por el Monto de $5.000.000.- (Cinco millones de pesos).*

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

e) DEL ANALISIS DE COSTO DE LA CONCESION EFECTUADO POR EL CONCESIONARIO ADJUDICADO:

Para la valorización de los Costos asociados al desarrollo de esta Concesión y determinar el valor a Pagar al Municipio por el derecho de explotar el uso de 170 espacios de estacionamientos, el Concesionario tomó en consideración los siguientes parámetros:

C4. CUDRO DE INGRESOS V/S COSTOS DE LA CONCESIÓN.

DETALLE DE EGRESOS MENSUALES	MONTO MENSUAL
SUELDOS POR 20 TRABAJADORES A $ 369.282 C/U	$ 7,385,640
PAGO DE CONCESION, ARRDO. OFICINA, AGUA, LUZ, TELEFONO, INSUMOS DE OFICINA	$ 2,800,000
ROPA DE TRABAJO	$ 120,000
LETREROS	$ 80,000
PINTADO DE CALLES	$ 80,000
IMPREVISTOS	$ 300,000
GASTOS MENORES	$ 200,000
TOTAL EGRESOS MENSUALES	**$ 10,965,640**

DETALLE DE INGRESOS	VALOR
HORAS DE TRABAJO DIARIAS DE 8:30 A 19:30	11 HRS.
VALOR HORA	$ 600
TOTAL CUPOS	170
DIAS LABORALES POR MES	22
TASA DE OCUPACIÓN ESTIMADA	57%
TOTAL VENTA MENSUAL	**$ 14,069,880**

De acuerdo a la cuantificación efectuada por el Concesionario y representada en los cuadros anteriores, su ***Utilidad Mensual Esperada*** *asciende a la suma de* ***$ 3.104.240.-*** *(considerando una Tasa de ocupación de los espacios de estacionamientos de un 57%).*

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

f) OBSERVACIONES AL ANALISIS DE COSTO EFECTUADO POR EL CONCESIONARIO:

- *El Valor de Costo considerado por Mano de Obra Imponible Mensual Hombre fue de $321.000 para 20 trabajadores en servicio. Pues bien, a partir de este valor se establecieron los costos asociados correspondientes a Leyes Sociales, Feriado Proporcional y Bonos ofrecidos en la licitación por parte del Concesionario, totalizando un costo de* ***$369.282****.- por mes de trabajo, por cada trabajador. El Cálculo anterior totaliza un costo de* ***$ 7.385.640****.- en Mano de Obra mensual.*
- *El gasto anual en Ropa de Trabajo para 20 personas fue valorizado en $1.440.000.- cifra que se prorrateó en $120.000 mensuales. De acuerdo a este valor el costo en Ropa de Trabajo por cada uno de los operarios de la Concesión ascendió a $ 72.000 al año.-*
- *En Gastos por Letreros y Pintados de Calles se arroga un costo mensual de $80.000 para cada ítem, estos gastos se deben asumir para la Instalación de letreros al comienzo de la Concesión, así como las reposiciones si hubiere que realizarlas. Por otro lado la pintura de calles se refleja con un gasto mensual también de $80.000 y corresponde a las demarcaciones que se deben efectuar en el suelo concesionado.*
- *Otros costos que se agregan a la concesión, están constituidos por "Imprevistos" y "Gastos Menores", los cuales ascienden en su conjunto a un monto mensual de $500.000.-*
- *Dentro de las estimaciones de Ingresos, se establece una ocupación promedio del 57% de los cupos y 22 días laborales, no reflejándose aparentemente los días sábados, los que fluctúan entre 4 y 5 días por mes, agregando 5,5 horas de trabajo adicionales cada uno de ellos, vale decir ,en un mes que contenga 4 sábados, son prácticamente 2 días laborales más que agregar a los ingresos, lo que equivale a:.*

C5. CUADRO DE INGRESOS DIAS SABADOS.

5 hrs. X $600 cada/hr X 170 cupos X 4 días sábados X 57% = $1.162.800

I. MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

g) SITUACIONES IRREGULARES EN EL DESARROLLO DEL CONTRATO:

En el año 2016 nuestra comuna fue objeto del desarrollo de la Obra de Mejoramiento Colectores de Aguas Lluvias, ejecutada por la empresa Constructora Claro Vicuña Valenzuela y mandatada por el Serviu Región Biobio, la que se prolongó hasta Mayo de 2018.

Sin duda, las intervenciones que esta obra provocó en las distintas calles concesionadas para la explotación de Estacionamientos trajo consigo mermas en las ventas ***pronosticadas al momento de efectuar la oferta*** *presentada por el Concesionario Sr. Peña Salazar a la I. Municipalidad de Lota.*

El desorden provocado por esta obra en el sector central de nuestra comuna permitió además que se cometieran irregularidades por parte de los conductores de vehículos, al estacionarse en lugares no permitidos, como veredas y calles cerradas por la ejecución de los trabajos, evadiéndose de esta forma el Pago de Derecho de Estacionamiento. Esta situación fue denunciada por el Concesionario a la Municipalidad, pidiendo se establecieran las fiscalizaciones pertinentes, de tal forma de no ver aun más perjudicada su situación económica en este contrato.

Tal es así que existen cartas de fecha 08 de febrero, 30 de marzo, 28 de agosto, 19 de octubre y 16 de noviembre todas del año 2017, en donde el Concesionario expresa al Sr. Alcalde la grave situación que le aqueja producto de varios factores que nacen desde que se comienza a ejecutar la obra de Canales en el centro de nuestra ciudad, entre los que se destacan:

- *Intervención de parte de la empresa Constructora, de Cuadras Concesionadas.*
- *Utilización ilícita por parte de los conductores, de veredas y de calles que se encontraban cerradas por la constructora, como lugares de estacionamientos, sin que existieran sanciones por estas faltas a la ley de tránsito.*
- *Nula fiscalización por parte de Inspectores Municipales y de Carabineros para hacer respetar la Ley de Tránsito en el sentido de Multar por estacionarse en lugares no permitidos.*

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

Esta problemática también fue abordada de manera insistente por parte de la Dirección de Tránsito, lo que queda reflejado en diversos documentos dirigidos a la autoridad.

Cabe señalar que ***de acuerdo a lo establecido por el Concesionario*** *en su carta de fecha 19 de febrero de 2018, sus pérdidas para el periodo entre noviembre 2016 y enero 2018 ascendieron a la suma de $38.586.460.- esta cifra, sin embargo, no es demostrada de la forma en que la autoridad edilicia habría solicitado,* ***impidiendo con ello el análisis y cuantificación por parte del Municipio respecto del daño real ocasionado al Concesionario*** *como consecuencia de las acciones o negligencias por el denunciadas.*

En definitiva, los reclamos efectuados por el Concesionario no tuvieron respuesta municipal sino sólo hasta febrero de 2018, en donde se determinó prolongar el contrato de concesión por un año adicional y celebrar un Convenio de Pago por los montos no cancelados a la Municipalidad por concepto de Concesión Mensual.

Cabe reiterar que quedó pendiente:

1. ***La valorización de las pérdidas soportadas por el Concesionario, la cual debía establecerse mediante la entrega "en detalle" de la información necesaria para su determinación.***
2. ***El análisis por parte del Municipio respecto de cual sería nuestra responsabilidad en ellas.***
3. ***Con estos antecedentes recurrir a Contraloría para consultar respecto de la posibilidad de resarcir el daño provocado.***

A la fecha no se han realizado estos cometidos, pese a que fue requerido por el Sr. Alcalde, manifestándose en Ord. N°213-2018 de fecha 09.02.2018, dirigido al Sr. David Salazar Peña.

Ilustre Municipalidad Lota
Dirección de Control

h) COMPORTAMIENTO DE PAGO DE CUOTAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN:

De acuerdo a lo establecido en el Art. 31 de las Bases Generales de Licitación, el pago de la Concesión se debe ingresar a Tesorería Municipal durante los primeros 15 días corridos del mes siguiente al mes vencido.

El comportamiento de pago de la concesión se presenta en el siguiente cuadro:

C6. CUADRO DETALLE DE PAGOS MENSUALES DE LA CONCECIÓN

FECHA	MONTO INGRESO	DETALLE
15/04/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Marzo 2016**
16/05/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Abril 2016**
16/06/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Mayo 2016**
15/07/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Junio 2016**
16/08/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Julio 2016**
21/09/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Agosto 2016**
19/10/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes **Septiembre 2016**
15/11/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Octubre 2016**
15/12/2016	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes **Noviembre 2016**
18/01/2017	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes **Diciembre 2016**
14/03/2017	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes **Enero 2017**
25/08/2017	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes **Febrero 2017**
17/10/2017	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Marzo 2017**
16/02/2018	$ 2.000.000.-	Cancela Concesión Estac. Mes de **Abril 2017**

FUENTE: Sistema Contable CAS chile.

Del cuadro anterior podemos observar que el comportamiento de pago se mantuvo en concordancia con lo establecido en el Art. 31 de las Bases Generales de Licitación, ello, hasta el pago que corresponde a la Concesión del mes de Diciembre de 2016. Luego de esto, para el año 2017 sólo se cancelaron 4 meses, todos ellos bajo incumplimiento de los plazos establecidos por Contrato.

i) DEL CONVENIO Y SU CUMPLIMIENTO:

A raíz de Reunión sostenida el 09 de febrero de 2018 entre

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

la Municipalidad y el concesionario, se determinó la celebración de un Convenio de Pago que permitiera poner al día la deuda de arrastre por Derechos de Concesión proveniente del año 2017, por las cuotas no canceladas, además de prorrogar el contrato por el periodo de un año.

El Convenio de Pago se materializó con fecha 26 de febrero de 2018 y contempló la Deuda Morosa del Concesionario acumulada en el ***Periodo Mayo 2017 a Enero 2018****, vale decir, 9 meses a $2.000.000 c/u .*

Para los Términos del Convenio, la deuda de $18.000.000 se expresó en UF, indicándose que esta deuda ascendía a 682,27 Unidades de Fomento, sin especificar el día al cual corresponde el valor tomado de esta unidad de cuenta para efectuar la transformación.

De este monto el 25% se canceló en una cuota al contado, vale decir:

- *$4.500.000 que corresponde al 25% de $18.000.000, o*
- *UF 170,57 que corresponde al 25% de UF 682,27.*

El Saldo ascendentes a UF 511,71 se pactó en 12 cuotas de UF 42,64 cada una, las que fueron programadas para ser pagadas el día 27 de cada mes sucesivamente.

**Cabe señalar que el valor UF considerado en el Convenio, de acuerdo a la revisión efectuada a los cálculos allí realizados, corresponde al Valor UF del día 26 de febrero del año 2017 y no 2018 como debió ser.*

***Asimismo, el convenio no contempló la Deuda de la Concesión que se generaría por el mes de Febrero de 2018, calculándose sólo hasta Enero de ese año.*

C7. CUADRO DETALLE DE PAGOS MENSUALES DEL CONVENIO

FECHA	MONTO INGRESO	DETALLE
27.03.2018	**$ 1.149.870**	Pago Cuota N° 1 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
27.04.2018	**$ 1.151.250**	Pago Cuota N° 2 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
29.05.2018	**$ 1.154.397**	Pago Cuota N° 3 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
03.07.2018	**$1.158.400**	Pago Cuota N° 4 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
27.07.2018	**$ 1.159.765**	Pago Cuota N° 5 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
27.08.2018	**$ 1.162.940**	Pago Cuota N° 6 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
28.09.2018	**$ 1.164.444**	Pago Cuota N° 7 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
09.11.2018	**$ 1.170.723**	Pago Cuota N° 8 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
05.12.2018	**$ 1.174.780**	Pago Cuota N° 9 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
02.01.2019	**$ 1.175.405**	Pago Cuota N°10 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
28.01.2019	**$ 1.175.400**	Pago Cuota N°11 de Convenio de Pago por Deuda Morosa
27.02.2019	**No Procede**	Pago Cuota N°12 de Convenio de Pago por Deuda Morosa

Fuente: Formularios de Ingresos presentados por el Concesionario a la Dirección de Transito para su archivo y control

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LOTA
DIRECCION DE CONTROL

De este cuadro puede observarse el cumplimiento a la fecha, del pago de todas las cuotas faltando la final cuyo vencimiento es el día 27 de febrero de 2019.

j) SITUACIÓN ACTUAL:

*Actualmente, la Concesión **se encuentra impaga** desde el periodo no contemplado por el Convenio de fecha 26.02.2018. Vale decir, se mantiene pendiente el pago correspondiente a **Febrero 2018** y **todas las cuotas** correspondientes al periodo por el cual fue prorrogado el Contrato; esto es **Marzo de 2018 a la fecha**.*

El Concesionario, si bien ha dado cumplimiento al pago de las cuotas del Convenio, ello ha sido en desmedro del pago de la Concesión misma. Con esto se acumula nuevamente una abultada deuda de $ 26.000.000.- equivalentes a 13 meses, contados desde febrero 2018 hasta febrero 2019.

k) ANALISIS:

La situación que presenta este Contrato para el Municipio es compleja. Tal cual debe haber sido para el Concesionario la situación vivida en aquellos periodos en que le imposibilitaron ejercer el Derecho que le otorgaba el Contrato de Concesión celebrado con la Municipalidad.

Cabe señalar que un Contrato de Concesión otorga al Concesionario "El derecho de explotar el bien concesionado", y "la obligación de enterar los montos acordados contractualmente por tener el beneficio que este derecho le otorga". Paralelamente, este contrato otorga al Mandante "El derecho a percibir los recursos acordados" y "la obligación de permitir el correcto desarrollo de la explotación del bien concesionado de tal manera de que se obtenga el beneficio esperado".

Lo que se ha podido observar en el desarrollo de esta Concesión, son incumplimientos de ambas partes contratantes. El Concesionario nuevamente presenta una deuda por el no pago mensual de la Concesión bajo una prórroga de Contrato que él mismo solicitó para ponerse al día con el Municipio. Y la Municipalidad por no respetar el derecho de explotación otorgado a través de un Contrato de Concesión que le asignaba 170 cupos para estacionamientos, los cuales

se vieron intervenidos por la ejecución de una obra, y además por no resguardar este derecho de explotación al no ejercer la fiscalización necesaria para el cumplimiento de las normas sobre estacionamientos en la comuna.

Ahora bien, frente a los reclamos efectuados por el Concesionario a través de sus cartas ya señaladas en la letra "g" de este informe, tampoco hubo respuesta formal del Municipio. No se realizaron las evaluaciones que lograran determinar de manera conjunta la real situación en perjuicio del Concesionario. De igual forma, el Concesionario no ha presentado la información y documentación completa y detallada que permita ejecutar un estudio que determine el perjuicio que el señala.

Pese a la falta contractual de parte del concesionario, por la cual no efectuó pago alguno de la Concesión durante todo el año 2018 y enero de 2019, él sí ha percibido de manera íntegra los recursos por concepto de cobro de uso de estacionamientos que diariamente han pagado los usuarios durante este periodo, es decir, siguió ejerciendo el derecho de cobro de estacionamientos en nuestra comuna de manera normal, sin retribuir al municipio por el usufructo de los espacios concesionados, haciéndose cargo solamente del pago del Convenio, cuya cuota representa aproximadamente un 58% del valor mensual de la Concesión. ($1.170.000 v/s $2.000.000).

Esto cobra relevancia, si consideramos que la Obra en ejecución que había intervenido el centro de la comuna, fue terminada en mayo de 2018, por lo que desde ese mes el servicio de estacionamiento volvió a la normalidad, ante lo cual nunca hubo alguna manifestación de parte del Concesionario, siquiera de abonar pagos a la Concesión, ***situación también Reprochable.***

Si bien el Art. 45 letra g) de las Bases Administrativas de Licitación establece que frente a 2 (dos) periodos impagos de Concesión, se podrá dar Término Anticipado a lo Convenido, no resultó menor para el área fiscalizadora, considerar que en este Contrato se dan situaciones especiales, que impidieron de cierta forma tomar decisiones drásticas al respecto. Primero, por el incumplimiento que el Municipio mantuvo al permitir intervenciones externas en áreas concesionadas y por no proveer la fiscalización sancionatoria frente a vehículos mal

ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DIRECCION DE CONTROL

estacionados y Segundo, por el daño social y mediático que esto hubiese significado al dejar a 18 personas sin trabajo.

Obviamente en una de las comunas con mayor cesantía del país, esto hubiese causado una problemática social muy fuerte.

Otro punto a considerar fue además, la existencia de un Convenio y de un Contrato, correctamente formalizados, actos administrativos que obligan a las partes a cumplir lo allí establecido, por lo que siempre el municipio esperó la regularización de los pagos por parte del Concesionario, así como el Concesionario esperó que el Municipio determinara las rebajas correspondientes por no haber podido ejecutar su Concesión en los términos establecidos inicialmente.

CONCLUSIONES:

1. *Ad portas de finalizar la prórroga del Contrato de Concesión de Estacionamientos de la Comuna de Lota, y como ya se hubiese sugerido por parte de esta Dirección a la Administración Municipal, se considera de suma urgencia e importancia efectuar en conjunto con el Concesionario, una mesa de trabajo en la cual se busque determinar la efectividad de los daños causados de acuerdo a las denuncias efectuadas por éste.*

   El Municipio deberá asumir su responsabilidad en la falta cometida por no haber hecho valer los derechos del Concesionario sobre los espacios entregados para su administración y eventualmente efectuar las rebajas en el valor de la Concesión si así procediera.

   Para efecto de lo anterior cabe destacar que el Art. 52 de la ley 19.880 sobre Procedimientos Administrativos, señala "Los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros".

   Cabe señalar que todo daño que el Concesionario reclame ***debe ser perfectamente demostrable****, ya que lo que se debe perseguir en esta instancia es reparar el daño causado y bajo ninguna circunstancia transformarse en una pretensión de lucro para el reclamante o Concesionario.*

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DIRECCION DE CONTROL

2. *Por su parte, la Municipalidad debe también agotar todos los medios tendientes a recibir los montos que por la Concesión le correspondan, siendo necesario recurrir de manera judicial si esto no es logrado por el solo efecto de la obligación contractual que tiene el concesionario frente al Municipio. Lo anterior, en orden a lo establecido en el Art. 21 de las Bases Administrativas Especiales, en relación a la resolución de controversias y al Art. 1.545 del Código Civil, que establece "que todo contrato legalmente celebrado, es una ley para los contratantes".*

   Para este punto ***deberá incluirse el cobro de la Concesión correspondiente a febrero de 2018,*** *que no fue considerado en el Convenio de Pago de Deuda Morosa.*

3. *Para las futuras Concesiones, se deberá establecer la* ***obligatoriedad de reajustar el Contrato y las tarifas de estacionamientos anualmente*** *al menos por la variación del IPC en el mismo periodo, ello en resguardo del patrimonio municipal, el cual en estos últimos años se ha visto afectado con mermas en los ingresos que el Municipio debiera percibir por este concepto. Cabe señalar que de haberse aplicado los reajustes de acuerdo a las variaciones de IPC establecidos en el Cuadro N°2 de este Informe, el valor actual a enterar mensualmente en Tesorería por la Concesión ascendería a* ***$2.147.469.-***

4. *Asimismo, en las siguientes licitaciones no se deberá establecer clausulas de prorrogas de la Concesión, salvo que por caso de fuerza mayor, como por ejemplo, que habiéndose licitado en plazos prudentes un nuevo contrato, no hayan existido participantes, y habiendo quedado desierta la Licitación por falta de oferentes, se pudiera establecer un aumento en el plazo de la concesión.*

5. *Para las futuras licitaciones la Municipalidad deberá considerar las modificaciones de la Ley N°20.967 que Regula los Cobros de Servicios de Estacionamientos, ello por cuanto la aplicación de la nueva normativa* ***será perjudicial*** *para efecto de la determinación de los ingresos por venta en referencia con la actualmente utilizada en este contrato. Esto es así, por cuanto el cobro, de acuerdo a la nueva ley debe ser:*

- *Por minuto efectivo de uso del servicio de estacionamiento, o*
- *Por tramo de tiempo vencido.* ***No permitiéndose bajo ninguna circunstancia redondear o aproximar la tarifa al alza,*** *situación que acontecía en el actual contrato, en el sentido que la tarifa que se cobraba era por tramos de 15 minutos, y así, si un usuario permanecía por 17 minutos, debía pagar 2 tramos de 15, situación notoriamente favorable para el concesionario y desfavorable para el usuario.*

6. *Si bien este contrato otorga un beneficio social y económico al Municipio prestando un servicio a la comunidad de mayor eficiencia y optimizando el escaso suelo disponible para estacionamientos frente a un parque vehicular cada vez más creciente en nuestra comuna, es imperioso aprender de la experiencia presentada en el desarrollo de este Contrato. Es por ello, que se recomienda que a futuro, frente a un 2do incumplimiento de pago de la Concesión, como lo establece la letra g) del Art. 45 de las Bases Generales,* ***ésta sea Terminada inmediatamente,*** *haciendo cobro de las garantías vigentes y evitando la acumulación de deuda que se hace cada vez más difícil de solventar por parte del Concesionario.*

Es todo cuanto puedo informar,

ILUSTRE MUNICIPALIDAD LOTA
DIRECCION DE CONTROL

MILLISEN MORAGA AZÓCAR
FISCALIZADORA
DIRECCION DE CONTROL