



**ACTA NÚMERO 101 REUNIÓN EXTRAORDINARIA DIRECTORIO
CORPORACIÓN MUNICIPAL GABRIEL GONZÁLEZ VIDELA
DE LA SERENA**

En La Serena, siendo las 16:30 horas del día 16 de mayo del año 2019, se da inicio a la Sesión Extraordinaria numero ciento uno, del Directorio de la Corporación Municipal Gabriel González Videla de La Serena, con la asistencia de los siguientes miembros: Señor Roberto Elías Jacob Jure, Rut: Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, el Director Señor: Carlos Fernando Barahona Morgado, Rut: el Director Señor: Jilberto Jesús Parra Parraguez, Rut: asistieron también a la presente sesión, el Señor Patricio Bacho Chávez, Ru Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, el Director Interino del Departamento de Finanzas: Sr. Ricardo Alberto Gómez Villablanca, Rut: la Directora del Departamento de Salud; Dra. Lorena Patricia Casarín Muñoz, Rut , el Director del Departamento de Administración: Sr. Pablo Andrés Salazar Domínguez, Rut: la Directora del Departamento de Educación: Sra. Sandra Castro Carvajal, Rut: el Contralor Interno de la Corporación Municipal Gabriel González Videla: Sr. Marcelo Bernabé Ensignia Soto, Rut Directora del Departamento de Planificación y Desarrollo Institucional: Sra. Eugenia de las Marías Cifuentes Lillo, Rut Asesor Jurídico Externo: Sr. Augusto Prado Sánchez y la Sra. Carol Mariela Álvarez Ordenes, Rut: Abogada – Directora del Departamento Jurídico, todos de esta Corporación Municipal.

El Sr. Roberto Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Muy buenas tardes a todas y todos. Damos comienzo a ésta sesión extraordinaria que sólo tendrá un punto en tabla, doy la palabra al Secretario General de esta Corporación.

El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Buenas tardes, la convocatoria a esta reunión es para analizar un solo punto, que es para dar cumplimiento a un acuerdo de directorio en relación a poder gestionar una operación de leaseback por esta propiedad, posteriormente se hará la programación de los recursos para pago de deudas previsionales y personales de los funcionarios, esta gestión se inició a finales del año 2017, implicó contactar a varias instituciones que se dedican a este mercado, de las cuales no prosperaron las bancas locales a causa del historial de la Corporación, esto lo señalaron de manera informal, la banca privada tampoco estuvo interesada, de hecho vimos la posibilidad con el Banco Santander y grupos de inversionistas como Saieh y este año parecieron dos interesados con dos propuestas concretas que son las que daremos a conocer



a objeto que ustedes puedan conocerlas, luego solicitaremos su aprobación para poder pasar a la segunda fase que ya sería la adjudicación, la confección de contratos y al ejecución del leaseback propiamente tal.

Dicho esto, don Ricardo Gómez Villablanca, Director Interino del Departamento de Finanzas nos expondrá brevemente las propuestas que nos han llegado a objeto que ustedes tengan los elementos necesarios para poder si así lo deciden aprobarlas.

El Sr. Ricardo Gómez Villablanca, Director Interino del Departamento de Finanzas de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Buenas tardes miembros del Directorio, Colegas, como anteriormente señaló don Patricio el 28 de septiembre del año 2017 los miembros del directorio de esta Corporación autorizaron la celebración de un leaseback con el objeto de obtener recursos frescos que permitiesen saldar parte de las deudas, desde esa fecha se mantuvieron conversaciones con distintos bancos de la plaza e instituciones financieras, finalmente hemos recibido las siguientes propuestas a analizar, esta sería la propuesta de Gran Capital S.A y de Inversiones Traversa, la primera empresa es de decir Gran Capital S.A nos genera un ingreso de quinientos ochenta millones de pesos por el leaseback del edificio y nosotros tendríamos que arrendar dicho inmueble pagando setenta y dos rentas de seiscientos treinta y tres unidades de fomento, por su parte Inversiones Traversa nos entrega quinientos noventa millones de pesos, tendríamos que arrendar el inmueble por 84 meses pagan una renta de 793 unidades de fomento, es de suma importancia señalar que el análisis se realizó con el valor de la unidad de fomento al treinta de abril del año 2019, cuyo valor era de veintisiete mil seiscientos sesenta y dos coma diecisiete pesos, donde el valor cuota mensual de Gran Capital SPA serian diecisiete millones quinientos diez mil ciento cincuenta y cuatro pesos e Inversiones Traversa veintiún millones novecientos treinta y seis mil ciento un pesos, obviamente mientras más avance el tiempo la unidad de fomento sube por lo cual también lo hace el valor de las cuotas, es decir estas inevitablemente van en aumento, el costo total en unidades de fomento que sería la cantidad de unidades de fomento mensual por la cantidad de cuotas en Gran Capital SPA son de cuarenta y cinco mil quinientos setenta y seis unidades de fomento y Traversa son sesenta y seis mil seiscientos doce unidades de fomento si lo llevamos al valor de la unidad de fomento al treinta de abril a Gran Capital SPA le estaríamos pagando mil doscientos sesenta millones de pesos después de haber recibido quinientos ochenta millones de pesos y a Inversiones Traversa le estaríamos pagando mil ochocientos cuarenta y dos millones de pesos aproximadamente habiendo percibido quinientos noventa millones de pesos, una diferencia o sobre valor que estaríamos pagándole a Gran Capital SPA sería de seiscientos ochenta millones de pesos y a Traversa mil doscientos cincuenta y dos millones de pesos, eso insisto al valor de la unidad de fomento al treinta de abril por lógica a esa altura los pagos de las ultimas cuotas se habrán incrementado, la diferencia entre ambas propuestas son quinientos

setenta y un millones novecientos un mil cuatrocientos ocho millones de pesos como concusión señalar que si bien Inversiones Traversa nos entrega más dinero, en específico diez millones de pesos más, la mejor opción que nos dio nuestro análisis es Gran Capital SPA, ello porque ofrece un numero de rentas menores a pagar, el valor mensual a pagar es menor y eso genera que sea un treinta y siete coma cinco por ciento más económica.

Es de suma importancia señalar que los recursos obtenidos del leaseback deben ser utilizados en acciones que permitan u ahorro mayor al valor de la cuota mensual para poder ser financiado.

La Sra. Carol Álvarez Ordenes, Directora del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Complementando lo que señala Ricardo Gran Capital SPA señala en su propuesta que al momento de pagar la última renta para poder comprar el inmueble la Corporación deberá pagar la suma de un peso, en cambio Inversiones Traversa señala que la compra será equivalente al valor de la última cuota.

El Sr. Roberto Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Se puede estipular en el contrato que dicha operación es decir el leaseback se puede pre pagar, esto sería muy importante, ya que si recibimos fondos podríamos pagar esta deuda.

La Sra. Carol Álvarez Ordenes, Directora del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Habría que comunicárselo a la empresa que se elija con el objeto que ello quede incorporado en alguna de las cláusulas del contrato, y cuáles serían las condiciones.

La Sra. Carol Álvarez Ordenes, Directora del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Importante es señalar que con Augusto Pardo, estuvimos en contacto con Eurocapital, que es la empresa con al que la administración anterior celebró el contrato de leaseback, actualmente dicha empresa es dueña del inmueble, y tal como se mencionó en otras reuniones de directorio se mantuvo esta situación con el objeto de resguardar el inmueble de los acreedores, hemos estado en contacto con dicha empresa, de hecho hoy nos enviaron un correo solicitándonos documentos para actualizar nuestros antecedentes tales como actas de directorio, los estatutos, certificados de personalidad jurídica, lo que deberíamos hacer es comprar el inmueble a eurocapital e inmediatamente celebrar el contrato con la otra empresa.

El Sr. Roberto Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Cuéntenme, que significa la compra.

El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel

González Videla, señala:

Ya está hecha, se pagó el valor de la última cuota para comprar el inmueble.

La Sra. Carol Álvarez Ordenes, Directora del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Efectivamente, la empresa lo confirmo cuando nos reunimos con Augusto y ellos, en ningún momento desconocieron el pago, nos preguntaron porque no recuperamos antes el inmueble y fuimos bien transparentes en señalar que hasta ese momento no habíamos tenido la necesidad de recuperarlo pero que ahora lo requerimos en carácter de urgente, aparentemente estamos en buenos términos ya que han respondido los correos, las llamadas telefónicas.

El Sr. Roberto Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

No podía ser de otra manera, si esta todo pagado tienen que devolvernos el inmueble.

El Sr. Augusto Prado Sánchez, Asesor externo del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Así es.

El Sr. Roberto Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

¿Por cuantos años entonces celebraremos este leaseback?

El Sr. Ricardo Gómez Villablanca, Director Interino del Departamento de Finanzas de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Eso dependerá de la opción que elijan como miembros del Directorio, una opción son 72 meses la otra es de 84 meses.

El Sr. Jesús Parra Parraguez, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Una consulta, encuentro bastante elevada la cantidad, en cuanto al monto mensual, es decir, cuánto verdaderamente costaría un arriendo, se pagaría en el mejor de los casos más del doble del capital, ¿podíamos pedir por ejemplo un crédito al banco?.

El Sr. Augusto Prado Sánchez, Asesor externo del Departamento Jurídico de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

No podemos solicitar créditos tradicionales ya que la Corporación es una persona jurídica de derecho privado, estamos limitados.

**El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel**

González Videla, señala:

Los estatutos de la Corporación no lo permiten, como referencia el valor del año 2016 que nos cobraba Eurocapital era por trecientos cincuenta millones de pesos.

El Sr. Augusto Prado Sánchez, Asesor externo del Departamento Jurídico de la:
Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Es bueno Alcalde y Directores considerar que esto si bien es cierto genera un impacto del doble de lo que uno solicita hay deudas que tiene la Corporación que son mucho más leoninas para nosotros, por ejemplo si tuviéramos una deuda de cotizaciones previsionales y de salud de seiscientos millones de pesos a seis años nosotros pagaríamos a lo menos 600% de esa deuda, vale decir, estaríamos pagando por deuda previsional si dejáramos de pagar los seiscientos millones de pesos más de tres mil millones a seis años, es un tema de costo y oportunidades.

El Sr. Jesús Parra Parraguez, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Claro, si tú me señalas eso, lo entiendo.

El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Me gustaría aclarar que la tasación que se realizó por este edificio lo hizo al año 2017 por setecientos cincuenta millones y el valor comercial, es decir lo que podríamos pedir en caso de venderlo son mil millones de pesos, actualmente, se debe considerar la plusvalía que tiene el sector, esto es una venta con retro compra, si nosotros consideramos la propuesta de Capital SPA no esta tan alejado de esa realidad. Nuestra intención siempre es recuperar el inmueble, y de no perder patrimonio tal como lo ha solicitado el directorio.

El Sr. Pablo Salazar Domínguez, Director del Departamento de Administración de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Lo otro igual que se debe considerar es que en 6 años más el inmueble incrementará su valor, por lo menos un cuarenta por ciento más, y lo otro es que también tenemos subvención retenida, por lo que al llegar estos recursos nosotros inmediatamente tal como dijo don Patricio pagaríamos deuda previsional y se recuperaría automáticamente ciento noventa millones de pesos que nos han retenido este año.



El Sr Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal

Gabriel González Videla, señala:

Con que nosotros paguemos un mes recuperamos esa plata, tenemos que extinguir la deuda de los profesores de planta, para abogarnos a los trabajadores del Programa de Integración Escolar, Subvención Escolar Preferencial y Administración Central y lo otro es que debemos pagar las deudas personales.



El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

También hemos descubierto otros recursos que están retenidos como por ejemplo Sence.

El Sr. Ricardo Gómez Villablanca, Director Interino del Departamento de Finanzas de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

En realidad el Servicio de Impuestos Internos dentro de la devolución de capacitación del año 2015, nos tiene retenido doscientos millones, fuimos hace un tiempo a conversar a Sence y nos señalaron que tenemos por recuperar ciento treinta y siete millones de pesos aproximadamente, pero necesitamos el certificado que otorga dicha institución para enviarlo al servicio, y quede constancia que las capacitaciones se realizaron y están pagadas, no lo entregan mientras exista deuda de imposiciones año dos mil catorce.

La Sra. Eugenia Cifuentes Lillo, Directora del Departamento de Planificación y Desarrollo Institucional, señala:

Efectivamente si logramos liberar esos recursos pagamos ya esa deuda del año dos mil quince obtenemos la certificación que se debe presentar al Servicio de Impuestos Internos se liberan los recursos Sence y además agilizamos la franquicia tributaria para realizar capacitaciones en todos los ámbitos.

El Sr. Carlos Barahona Morgado, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Claramente este dinero tiene un efecto domino.

El Sr Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

Si bien no es mucha plata, es plata estratégica.

El Sr. Jesús Parra Parraguez, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:

¿Quedará establecido en que se gastará?



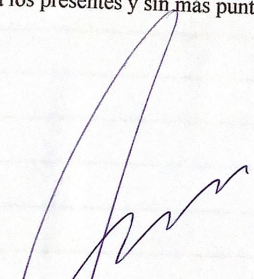
El Sr. Patricio Bacho Chávez Secretario General de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:
Nosotros les informaremos una vez que conversemos con el Alcalde.

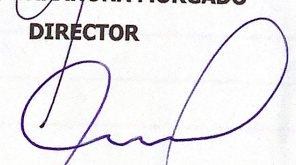
El Sr Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:
Por los argumentos antes señalados manifiesto mi aprobación por que se apruebe el leaseback según la oferta de Gran Capital S.P.A.

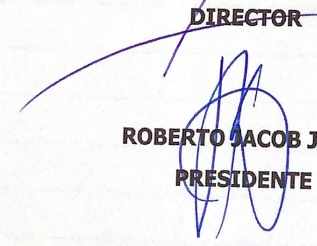
El Sr. Jesús Parra Parraguez, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:
Estoy de acuerdo con la opción de Gran Capital S.P.A.

El Sr. Carlos Barahona Morgado, Director de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala:
También apruebo a Gran Capital S.P.A.

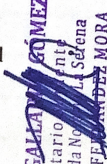
El Sr Jacob Jure, Alcalde de La Serena y Presidente de la Corporación Municipal Gabriel González Videla, señala. Roberto:
Bueno, agradeciendo la asistencia a los presentes y sin más puntos que tratar, se levanta esta sesión extraordinaria.


CARLOS BARAHONA MORGADO
DIRECTOR


JILBERTO JESÚS PARRA PARRAGUEZ
DIRECTOR


ROBERTO JACOB JURE
PRESIDENTE




JOHN GALVEZ
Notario
Segunda Notaría de La Serena
OSCAR FERNANDEZ MORA

CERTIFICO que con fecha de hoy se anotó en el Libro de Repertorio a mi cargo bajo el N° 8053, se redujo a escritura publica el Acta que antecede, que comprende desde fojas 1. 8 fojas 4 del presente Libro de Actas.
LA SERENA, 14 OCT. 2019