

TARIFAS DE CONEXIÓN PARA SERVICIOS SANITARIOS FUERA DE LAS ZONAS DE CONCESIÓN DE ESSBIO

A. INTRODUCCIÓN

La prestación de los servicios públicos sanitarios se encuentra sujeta a un estatuto jurídico especial conformado, entre otros cuerpos normativos, por la Ley General de Servicios Sanitarios (DFL MOP N° 382 de 1988); el Reglamento de las Concesiones Sanitarias de Producción y Distribución de Agua Potable y de Recolección y Disposición de Aguas Servidas y de las normas sobre Calidad de Atención a los usuarios de estos servicios (DS MOP N° 1199 de 2004); la Ley de Tarifas de los Servicios Sanitarios (DFL MOP N° 70 de 1988); el Reglamento de la Ley de Tarifas de los Servicios Sanitarios (DS MINECON N° 453 de 1990) y el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Portable y Alcantarillado (DS MOP N° 50 de 2002).

De conformidad con el artículo 33 de la Ley General de Servicios Sanitarios, las empresas concesionarias se encuentran obligadas a prestar servicio a quien lo solicite, sujeto a las condiciones establecidas en la ley y su reglamentación, y, en su caso, en el respectivo decreto de concesión. Del mismo modo, el artículo 48 de la misma Ley establece que dentro de su territorio operacional la concesionaria de servicios sanitarios estará obligada a certificar la factibilidad de servicio.

Por excepción, el artículo 52 bis del DFL MOP N° 382/88 contempla la posibilidad que la empresa concesionaria otorgue sus servicios fuera de su territorio operacional, en la medida que el inmueble a abastecer se emplace en el ámbito rural de la respectiva comuna y siempre cuando no resulte afectada la calidad del servicio entregada al interior de su territorio operacional.

Asimismo, tratándose de inmuebles emplazados al interior del radio urbano pero fuera de los límites del territorio operacional de la concesionaria, la empresa no se encuentra obligada, así como tampoco facultada, para otorgar sus servicios, lo cual sólo será posible en la medida en que se conceda una concesión sanitaria para dicha área o se obtenga la ampliación de una concesión ya existente, debiéndose recurrir en ambos casos al procedimiento administrativo previsto en los artículos 12 y siguientes de la Ley General de Servicios Sanitarios.

Concordante con lo anterior, las empresas concesionarias de servicios públicos sanitarios sólo pueden proporcionar sus servicios al exterior de sus respectivas áreas de concesión en la medida que el inmueble:

- Se encuentre al interior del territorio rural de la respectiva comuna y no se ocasione un menoscabo a la calidad del servicio prestado al interior de la zona de concesión o;
- Se ubique dentro del radio urbano de la respectiva comuna y se hubiere obtenido respecto de esta zona la ampliación del territorio operacional o se hubiere otorgado una concesión para la prestación de los servicios.

B. DEFINICIONES

Zona de concesión o territorio operacional: área geográfica delimitada en extensión territorial y cota, donde existe obligatoriedad de servicio para las concesionarias de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas.

Proyecto 52 bis: Corresponde a aquellas prestaciones de servicio sanitario que Essbio puede convenir fuera del área de concesión y dentro del ámbito rural, cuando existen recursos hídricos, capacidad técnica y holguras en la infraestructura sanitaria existente para prestar servicios y en la medida que como consecuencia de dicha prestación no resulte afectada la calidad y continuidad del servicio entregado al interior de la zona de concesión.

Proyecto Ampliación de Territorio Operacional: Corresponde a aquellas prestaciones de servicio sanitario que puede convenir la compañía fuera del área de concesión y dentro del ámbito urbano, cuando existe capacidad técnica y en la medida que como consecuencia de dicha prestación no resulte afectada la calidad y continuidad del servicio entregado al interior de la zona de concesión.

Propuesta de factibilidad técnica económica: Es una evaluación destinada a demostrar que la solución propuesta para el Proyecto 52 bis o el Proyecto Ampliación de Territorio Operacional puede implementarse desde el punto de vista técnico, contemplando todas las condiciones tecnológicas, geográficas, topográficas y demográficas que permitan cumplir con los niveles de calidad del servicio exigidos por la normativa vigente a los prestadores de servicios públicos sanitarios. Además, para que un proyecto sea factible, se debe determinar si los ingresos adicionales que éste genera cubren los costos de inversión, de operación y pague el empleo de capacidad disponible en las instalaciones ya existentes de acuerdo al nivel de riesgo del proyecto o la aceleración de los planes de inversión.

Vivienda Económica: Vivienda de uso habitacional de construcción definitiva cuyo valor comercial no debe superar las 850 UF.

Consumo promedio: Corresponde al consumo promedio de la localidad o localidades (cuando se utilice cálculo promedio que agrupa varias localidades) cuyo territorio operacional se encuentra más cercano. Se expresa en m³ por cliente al mes.

C. FUNDAMENTO DEL COBRO

Para abordar un Proyecto 52 bis o un Proyecto Ampliación de Territorio Operacional, Essbio aplicará un cobro a los urbanizadores, cuyo fundamento es el que se indica en los párrafos siguientes.

Ya sean que se trate de Proyectos 52 bis o de Proyectos Ampliación de Territorio Operacional, el cobro formulado a los urbanizadores, tiene por objeto cubrir la diferencia entre los costos de la prestación de servicios sanitarios y los ingresos que se percibirá por las ventas a tarifas reguladas a los usuarios finales, aplicando la tarifa correspondiente al sistema al que se conecta el proyecto.

Esta diferencia se origina en que los costos reales de la prestación de los servicios no se ven compensados por los ingresos obtenidos de las tarifas fijadas. Se calcula como la diferencia de flujos - dentro del periodo de evaluación con la rentabilidad exigida del proyecto - entre los ingresos actualizados provenientes del Proyecto 52 bis o el Proyecto Ampliación de Territorio Operacional definido y los costos (que consideran tanto inversiones como gastos operacionales) que se derivan por la conexión del proyecto inmobiliario a los sistemas concesionados.

Por lo anterior, si los ingresos previstos no cubren los costos de capacidad y de operación, esa diferencia es cobrada al urbanizador, con lo cual el VAN (Valor Actual Neto) de la evaluación resulta ser igual a cero.

D. MODELO GENERAL DE CÁLCULO DE LA TARIFA DE CONEXIÓN

El cálculo de la tarifa de conexión corresponde a una evaluación de proyecto a 35 años en la cual se consideran tanto los ingresos por la venta de servicios sanitarios como todos los costos necesarios para proveer el servicio a los proyectos inmobiliarios fuera de la zona de concesión y se expresa como:

$$Tc = \sum_i^{35} \left[\frac{(C * V_i * T) + (CF * V_i)}{(1+r)^i} \right] * [1 - Inc] - \left[\sum_i^{35} \left(\frac{Ic_i + Ia_i + (CO * C * V_i) + GC + Im_i}{(1+r)^i} \right) \right] + \frac{R}{(1+r)^{35}}$$

Dónde:

- Tc:** Es la tarifa de conexión que debe pagar el urbanizador del proyecto inmobiliario ubicado fuera de la zona de concesión cuando el valor presente neto del proyecto resulte negativo.
- C:** Es el consumo promedio anual de agua potable, expresado en metros cúbicos (m³) por vivienda, según el segmento socioeconómico y localidad en la cual se emplaza el proyecto inmobiliario. De acuerdo con las proyecciones de habitantes utilizadas en el último proceso de fijación tarifaria se considera un crecimiento anual de 1,06%.
- V_i:** Es la cantidad de viviendas del proyecto inmobiliario fuera de la zona de concesión que tienen consumo en el año "i".
- T:** Es la tarifa (sin IVA) por el servicio de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas servidas que se cobra a los clientes dentro de la zona de concesión en la localidad en que se desarrollará el proyecto inmobiliario o en la zona más próxima.
- CF:** Es la tarifa de cargo fijo (sin IVA) que se cobra a los clientes dentro de la zona de concesión en la localidad en que se desarrollará el proyecto inmobiliario o en la zona más próxima.
- Inc:** Es la tasa estimada de deudas incobrables cuyo valor corresponde a 0,8% que es equivalente a lo reconocido en diversos estudios tarifarios del sector sanitario.

- Ia_i*: Son las inversiones adicionales que son necesarias para dar servicio a la demanda proveniente del proyecto inmobiliario ubicado fuera de la zona de concesión, en el año “*i*”, cuyo cálculo considera los niveles reales de infiltración de aguas a la red de alcantarillado y pérdidas en el sistema de distribución de agua potable.
- Ic_i*: Costos de capacidad de obras existentes, con capacidad instalada disponible que se empleará para dar servicio al proyecto. Se utiliza la anualidad de reposición de cada obra compartida y se aplica, para cada año “*i*”, la fracción que le corresponde a la capacidad destinada al proyecto respecto a la capacidad total de la obra.
- CO: Son los costos operacionales por m³ necesarios para la provisión de los servicios sanitarios al proyecto.
- GC: Son los gastos de comercialización necesarios para atender a los clientes del proyecto inmobiliario ubicada fuera de la zona de concesión. Éstos corresponden a un 2,8% de los ingresos de explotación por año.
- Im_i*: Es el impuesto a la renta generado por los flujos del proyecto, en el año “*i*”.
- R: Es el valor residual de las inversiones al final del proyecto.
- r*: Es la tasa de descuento del proyecto, se utiliza un 11% para viviendas en general y para viviendas económicas no acogidas a ley N°20.307 se aplicara un 9.5%.

D.1. Alcances sobre inversiones y gastos

Inversión en capacidad

El costo de las inversiones en capacidad se encuentra asociado al uso de infraestructura sanitaria existente, emplazada dentro de la zona de concesión de Essbio, prevista para el abastecimiento de la población proyectada para los próximos 15 años.

Lo anterior responde al hecho que, producto de la utilización de la holgura de la capacidad actual de la infraestructura por parte de proyectos ubicados fuera de las actuales zonas concesionadas, en el mediano plazo será necesario construir obras que soporten el déficit de capacidad generado por la conexión de nuevos desarrollos inmobiliarios fuera de la concesión.

Para determinar el costo de la inversión por capacidad, se utilizan:

- El costo de la infraestructura sanitaria previsto en las tarifas vigentes por los servicios de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas servidas, el cual es determinado en el Anexo 6 del Estudio Tarifario, actualizado de acuerdo con los polinomios de indexación autorizados en el decreto tarifario vigente.
- El efecto del nivel real de pérdidas de agua potable e infiltración de aguas a la red de alcantarillado.
- Los parámetros de dimensionamiento de infraestructura sanitaria utilizados por Essbio.

Para determinar la proporción imputable al proyecto del costo de inversión de la obra compartida se calculará la fracción que representa la demanda del proyecto sobre la capacidad de la obra. Esta fracción se multiplica por el valor de reposición de la obra para determinar el costo de capacidad disponible imputable al proyecto. Este cálculo se aplica sólo a proyectos que compartirán infraestructura existente.

Lo anterior, no será aplicable a aquellos proyectos en que no sea posible interconectarse al territorio operacional más próximo y, por lo mismo, no se puedan utilizar las eventuales holguras que existan.

Inversión adicional o nuevas inversiones

El costo asociado a inversiones adicionales, tiene relación con aquellas obras que, definidas a un nivel de pre-factibilidad, deben construirse para atender la demanda de servicio que generará el nuevo proyecto inmobiliario.

Para determinar su costo, se considera:

- Una modelación básica del sistema sanitario, considerando la demanda actual más la adicional proveniente de los nuevos proyectos inmobiliarios fuera de la zona de concesión.
- Los niveles de pérdidas de agua potable e infiltración de aguas hacia alcantarillado de la empresa real.
- Los parámetros de dimensionamiento de infraestructura sanitaria utilizados por Essbio.

De esta manera, en caso de existir déficit de abastecimiento, se identificarán las obras que deberán ejecutarse para satisfacer la nueva demanda del proyecto inmobiliario, las cuales se valorizan conforme a los precios de mercado derivados de contratos celebrados por la empresa.

Gastos operacionales

Son los gastos necesarios para otorgar el servicio en sus distintas etapas (producción y distribución de agua potable y recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas). Para su estimación, se utilizan los gastos por m³ reconocidos en el cálculo de las tarifas vigentes para energía eléctrica, productos químicos y mantenciones, actualizados por los mismos polinomios de indexación autorizados a la Compañía para dichas tarifas y el efecto del nivel real de pérdidas de agua potable e infiltración de aguas a la red de alcantarillado.

Gastos de comercialización

Son los gastos comerciales necesarios para atender a los nuevos clientes del proyecto inmobiliario. Dentro de ellos se consideran actividades tales como: lectura del medidor, facturación, reparto de la boleta e inspecciones, entre otros.

E. TARIFAS DE CONEXIÓN

Para agilizar el proceso de factibilidad y otorgar señales claras al mercado sobre los precios definidos por Essbio se establecen dos tipos de tarifas:

- Tarifa Base de Conexión
- Tarifa Evaluación de Proyecto Particular

E.1. Tarifa Base de Conexión

Corresponde a una tarifa pre-establecida y aplicable a todas las localidades atendidas por Essbio con excepción de aquellas con restricción de servicio identificadas en la letra F de este documento.

Para su determinación se aplica el modelo descrito en la letra D anterior, pero utilizando valores promedio ponderado para; tarifas por servicios sanitarios, inversiones por capacidad, inversiones adicionales a cargo de la empresa, costos operacionales y gastos de comercialización. De esta manera se obtiene una única Tarifa Base de Conexión, que corresponde a 14 UF por Vivienda más IVA. No obstante, para el caso de las viviendas económicas (viviendas de costo igual o menor a 850 UF, no acogidas a la ley 20.307), se establece un descuento y la tarifa base de conexión equivaldrá a 8 UF por Vivienda más IVA.

Para acceder a esta tarifa el proyecto inmobiliario fuera de la zona de concesión debe cumplir con la totalidad de las siguientes condiciones:

- El límite de viviendas de uso habitacional del respectivo proyecto estará sujeto a la capacidad instalada que posea la localidad más cercana al loteo en su punto de conexión factible. En todo caso, el número total de viviendas de uso habitacional del proyecto no podrá ser superior a 500.
- La distancia entre el punto de conexión del loteo y el punto de conexión factible que entregue la empresa no debe superar los 700 metros.
- El proyecto inmobiliario NO debe ubicarse en una de las localidades con restricción de servicio identificadas en la letra F.
- El proyecto deberá considerar la prestación tanto de los servicios de agua potable como de alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas servidas.
- El urbanizador deberá ejecutar a su exclusivo costo la infraestructura necesaria para conectarse al punto de red donde exista capacidad para la prestación de servicio requerida, punto que será informado por Essbio. Así, toda obra necesaria entre el loteo y el punto de conexión será de cargo y responsabilidad del urbanizador, previa aprobación por parte de Essbio y posteriormente deberán ser traspasadas a Essbio como aportes de terceros.
- La diferencia de cota entre el punto de conexión factible y el punto más desfavorable de consumo del loteo (en agua potable y en alcantarillado) no debe superar los quince metros.
- El proyecto estará sujeto al otorgamiento de la factibilidad técnica y económica por parte de Essbio. Además, no deben existir otras condiciones técnicas o geográficas

que perjudiquen la normal operación de la empresa, tales como falta de servicios de agua potable, sistemas de tratamiento colapsado, ríos, etc.

- Todos los proyectos que cumplan las condiciones indicadas anteriormente, se aplicará de forma única la tarifa base.

E.2. Tarifa Evaluación de Proyecto Particular

Para determinar esta tarifa se aplicará el modelo descrito en la letra D, utilizando valores específicos de la localidad en que se ubica el proyecto para: las tarifas por servicios sanitarios, inversiones en capacidad que utilice el proyecto, inversiones adicionales del proyecto, costos operacionales y gastos de administración y ventas. De esta manera, la tarifa obtenida será válida solamente para el proyecto en particular.

Para acceder a esta tarifa el proyecto inmobiliario fuera de la zona de concesión debe cumplir con las siguientes condiciones:

- El proyecto inmobiliario No cumple al menos una de las condiciones para acceder a la tarifa base indicadas en el punto E.1.
- El proyecto inmobiliario NO debe ubicarse en una de las localidades con restricción de servicio identificadas en la letra F.
- El proyecto estará sujeto al otorgamiento de la factibilidad técnica y económica, bajo las condiciones de capacidad que establezca Essbio para su normal operación.

F. LOCALIDADES CON RESTRICCIÓN DE SERVICIO

Debido a restricciones en la disponibilidad de recursos hídricos, Essbio no se encuentra en condiciones de proporcionar sus servicios sanitarios, fuera de las actuales zonas de concesión, en las siguientes localidades:

Chépica, Chimbarongo*, Codegua*, Coinco*, Graneros, La Punta*, Las Cabras*, Lo Miranda, Lolol, Nancagua*, El Olivar, Peumo*, Pichilemu, Placilla*, Quinta de Tilcoco*, Rosario*, San Fernando*, San Vicente de Tagua Tagua, Carampangue, Huepil, Lota, Monte Águila, Punta de Parra, Quillón y Ramadillas.*

Sin perjuicio de lo anterior, Essbio podrá otorgar sus servicios a un proyecto ubicado fuera de la zona de concesión de alguna de estas localidades en caso que el urbanizador disponga, en cantidad suficiente para satisfacer la demanda del Proyecto 52 bis o el Proyecto Ampliación e Territorio Operacional, de derechos de aprovechamiento de aguas de carácter consuntivos, permanentes y continuos y se encuentre en condiciones de transferir a Essbio el dominio de aquellos, a precios de mercado.

(*) Proyectos que se encuentren en estas localidades podrán acceder a las tarifas definidas por la empresa, previa revisión de Essbio de las condiciones técnicas de la localidad en el momento de ser solicitada la prestación de servicio, esto dado que la disponibilidad del recurso hídrico en estas localidades puede haber cambiado en el transcurso del tiempo.

G. CONSIDERACIONES GENERALES

Vigencia del presente documento

Este documento será actualizado periódicamente por la empresa con el objeto de reflejar cambios en la capacidad disponible en los sistemas y cambios en los valores de las variables utilizadas en el cálculo.

En caso de presentarse cambios en el marco normativo aplicable a la prestación de servicios públicos sanitarios o situaciones constitutivas de fuerza mayor la empresa podrá dejar sin efecto este procedimiento de cálculo.

Urbanizadores con deudas vencidas

Essbio podrá negar la emisión de propuestas de factibilidad de servicios fuera de la zona de concesión a aquellos urbanizadores, gestores de proyectos inmobiliarios, constructoras, etc., que mantengan directamente o por medio de miembros de su grupo empresarial deudas vencidas con la empresa. En caso que esta situación sea regularizada, se considerará que la fecha de ingreso de la solicitud corresponderá al día cumplimiento de la obligación vencida.

Esta facultad se refiere tanto a los deudores directos, como a todas quienes son relacionados en los términos del artículo 100 de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores.

Plazo de Respuesta

Essbio entregará la propuesta de factibilidad técnica económica en un plazo máximo de 60 días hábiles, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud. No obstante, en casos en que existan condiciones particulares del proyecto que ameriten un mayor tiempo de estudio, se enviará carta al urbanizador informando de esta situación.

Para el caso de proyectos acogidos a la tarifa base de conexión, Essbio entregará la propuesta de factibilidad técnica económica en un plazo máximo de 20 días hábiles, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud.

Información que debe entregar el urbanizador

Al momento de solicitar la factibilidad, el urbanizador deberá entregar toda la información requerida por Essbio para la revisión de los antecedentes del proyecto, que permitan establecer el mecanismo de cobro y cálculo de tarifas.

Los plazos de respuesta se contarán a partir de la entrega de la totalidad de la información requerida.

Ámbito de aplicación de este documento

Los sistemas de evaluación descritos precedentemente sólo se aplicarán a los proyectos inmobiliarios de uso habitacional y, por lo mismo, no se aplicarán a proyectos con uso distinto del habitación, como por ejemplo y sin que la enunciación sea restrictiva, fines industriales, comerciales, colegios, cárceles, etc.

Este modelo no se aplicará para viviendas sociales, acogidas a la ley 20.307 que modifica la Ley General de Servicios Sanitarios, las que se regularán por esa normativa.