



REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DE ÑUBLE
I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
DEPARTAMENTO DE ADM Y FINANZAS



REF: Aprueba Trato Directo para la contratación de "SERVICIO DE
TASACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA OPERACIÓN LEASEBACK
DE LA MUNICIPALIDAD DE TREHUACO"

TREHUACO,

31 AGO 2023

DECRETO ALCALDICIO N° 0565/1

VISTOS:

1. El Decreto N°0723 de fecha 23 diciembre de 2022, que aprueba el presupuesto municipal año 2023.
2. El Ordinario N° 267 de fecha 18.08.2022 de la Jefa del Departamento de Educación de Trehuaco (s) Profesora Natalia Torres Riquelme, donde se establece la Necesidad Manifiesta respecto a la compleja situación financiera que hace necesario explorar la posibilidad de una solicitud **de Leaseback** ante el Ministerio de Hacienda.
3. La Orden de Pedido N°10 de fecha 23.08.2023 de la Dirección de Administración y Finanzas.
4. El Informe de la Asesora Jurídica que funda acudir a la modalidad de trato directo según lo señala la Ley 19.886 de Compras y Contratación Pública.
5. El Informe de Presupuesto entregado por Felipe Andrés Araneda Burgos, Rut 13.507.145.5 de profesión Arquitecto.
6. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 Orgánica de Municipalidades y sus Modificaciones posteriores.

CONSIDERANDO

1. La necesidad de solicitar ante el Ministerio de Hacienda la autorización para acceder a un Leaseback con alguna institución bancaria, con el fin de realizar un saneamiento financiero al sistema de educación municipal de la comuna de Trehuaco.

DECRETO:

1. **APRUEBESE TRATO DIRECTO** entre la Municipalidad de Trehuaco, Rut 69.250.600-6, Representada por su Alcalde, Don Raúl Espejo Escobar y Don Felipe Andrés Araneda Burgos, RUT 13.507.145.5, de profesión Arquitecto, para ejecutar el contrato de "**SERVICIO DE TASACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA OPERACIÓN DE LEASEBACK DE LA MUNICIPALIDAD DE TREHUACO**", por un monto de \$ **4.137.930** (cuatro millones ciento treinta y siete mil novecientos treinta pesos) gastos e impuestos incluidos en un plazo de siete días corridos desde la fecha del presente decreto.
2. **EJECUTESE** técnicamente el "**SERVICIO DE TASACIÓN DE INMUEBLES MUNICIPALES PARA OPERACIÓN DE LEASEBACK DE LA MUNICIPALIDAD DE TREHUACO**" acorde a lo señalado en el Informe de Presupuesto adjunto al presente decreto.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

LUCY CARTES RAMIREZ.
SECRETARIA MUNICIPAL

VERIANA LEIVA PLACENCIA
ADMINISTRADORA MUNICIPAL
"POR ORDEN DEL ALCALDE"

PRESUPUESTO PARA ELABORACIÓN INFORMES DE TASACIÓN

EXPERIENCIA COMO PERITO JUDICIAL

Inscrito como Perito Judicial en las 17 Cortes de Apelaciones del país en las siguientes especialidades: Arquitecto; Arquitecto Tasador; Tasación Bienes Raíces, Agrícola, Forestal, Urbano y Agua; Tasación Inmobiliaria, Rural y Agrícola; Tasador de Servidumbres y Tasador Derechos de Agua.

15 años de experiencia como Perito Judicial Bienes 2008-2009 / 2010-2011 / 2012-2013 / 2014-2015 / 2016-2017 / 2018-2019 / 2020-2021 / 2022-2023.

Designación en diversas causas civiles, expropiaciones, cobranza laboral, tributarias y familia, de mediana y alta complejidad, como Perito Arquitecto y Perito Tasador con más 270 informes periciales evacuados.

16 años de experiencia como Arquitecto Tasador para las siguientes empresas y entidades: Corporación Habitacional C.CH.C., TINSA, Valuaciones, Su Casa, Entre Casas, Grupo de Empresas Conavicoop, Inmobiliaria Prohogar S.A. – La Araucana, Serviu, Minvu, MOP, EFE, Enel, Consejo de Defensa del Estado, y para los siguientes bancos en causas civiles: Santander, Bice, Banco de Chile, BBVA - Scotiabank, Falabella, BCI, Itau -Corpbanca, Bice Hipotecario; con más de 4.500 tasaciones desarrolladas a la fecha (Residencial, Rural, Industrial y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios).

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS

2010 – 2011 Master of Business Administration MBA, Universidad del Desarrollo.

1997 – 2004 Arquitecto, Universidad del Desarrollo.

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Nº	ROL	NOMBRE	DIRECCIÓN	COMUNA	ZONIFICACIÓN	HONORARIO
1	164-125	Terreno Las Nieves	Lote E Fundo Las Nieves	Trehuaco	Rural	\$ 600.000
2	166-339	Terreno Los Boldos	Predio "Los Pacos"	Trehuaco	Urbano	\$ 800.000
3	195-54	Terreno Ex Escuela Puahún	Ex escuela G-67 Puahún	Trehuaco	Rural	\$ 400.000
4	44-13	Terreno Galpón Municipal	Prat S/N	Trehuaco	Urbano	\$ 600.000
5	1166-298	Villa El Sol	Lote A-1 Fundo El Medanal	Trehuaco	Urbano	\$ 600.000
6	38-20	Ex Biblioteca Trehuaco	Hernán Bustos Nº 20	Trehuaco	Urbano	\$ 600.000

ANTECEDENTES REQUERIDOS POR CADA PROPIEDAD.

Deberán ser aportados por el mandante.

1. Escritura de domino, en la que se detalle superficie y deslindes.
2. Planimetría de edificaciones, permisos y recepciones.
3. Planimetrías del terreno y/o topografía.

METODOLOGÍA

Se utilizará el Método de Comparación de Mercado que consiste en una técnica de valoración en la cual el valor real de mercado está basado en precios de transacciones realizadas en los últimos 12 meses, obtenidas del Conservador de Bienes Raíces de la comuna correspondiente y/o en ofertas de mercado.

Seleccionados seis o más testigos comparables, estos se analizan y se realiza el proceso de homogenización para encontrar un valor unitario UF/m² aplicable a los inmuebles a valorar.

Para los informes de tasación se utilizará la metodología adoptada por la banca comercial, dado que dichos antecedentes serán parte íntegra del expediente que presentará la Municipalidad de Trehuaco ante el Ministerio de Hacienda para realizar una operación de Leaseback.

HONORARIOS PROFESIONALES Y FORMA DE PAGO

Los honorarios fueron calculados tomando como referencia el destino y avalúo fiscal actualizado de cada propiedad. Incluyen costos asociados a viáticos y traslado.

Honorario correspondiente a los 6 Informes de Tasación detallados en este presupuesto ascienden a \$ 3.600.000 más impuesto del 13%, por retención boleta de honorarios.

Forma de pago a convenir

PLAZO DE ENTREGA Y FORMA DE PAGO

A convenir.

Felipe Andrés Araneda Burgos
Arquitecto/ MBA / Perito Judicial

CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DE CHILE

SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS

ARANEDA
BURGOS

NOMBRES

FELIPE ANDRÉS

NACIONALIDAD

CHILENA

FECHA DE NACIMIENTO

08 JUN 1979

FECHA DE EXPIRACIÓN

17 ABR 2018

FECHA DEL TÍTULO

SEXO

FECHA DE EMISIÓN

08 JUN 2018

FECHA DE VENCIMIENTO

08 JUN 2028



RUN 13.507.145-5





Notario de Tomé Gonzalo Esteban Míguez Núñez

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
LEGALIZACIÓN TITULO FELIPE ARANEDA BURGOS otorgado el 26 de
Agosto de 2021 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Tomé Gonzalo Esteban Míguez Núñez.-

Sotomayor 1265.-

Tomé, 26 de Agosto de 2021.-



www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456802127.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F4865-123456802127.-

CERTIFICADO

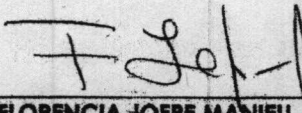
La Directora de Docencia de la Universidad del Desarrollo
certifica que esta institución confirió el: **TÍTULO**
de **ARQUITECTO**

a don(ña)

FELIPE ANDRES ARANEDA BURGOS

el **07 DE ABRIL DE 2004**

<small>CERTIFICO: Que la presente FOTOCOPIA se encuentra conforme con el original que se ha tenido a la vista y que devuelvo al interesado.</small>
26 AGO 2021
GONZALO MIGUEL NUÑEZ NOTARIO PÚBLICO TITULAR TOMÉ


FLORENCIA JOFRE MANIEU
Directora de Docencia

CONCEPCIÓN, 13 DE JULIO DE 2004



Pag: 2/2



Certificado N°
123456802127
Verifique validez en
<http://www.udel.cl>



REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DE ÑUBLE
I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
ASESOR JURÍDICO



Trehuaco, 29 de agosto de 2023

INFORME N° __46__ /

DE: SRA. CARLA GONZÁLEZ RETAMAL
ASESORA JURÍDICA

PARA: SR. EDGARDO OÑATE AEDO
DIRECTOR DE CONTROL-

CC: SRA. VIVIANA LEIVA PLACENCIA
ADMINISTRADORA MUNICIPAL

SR. JUAN GODOY BUSTOS
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Junto con saludarle, por el presente vengo en entregar a Ud., informe respecto de la contratación de los servicios de tasación de inmuebles municipales, a cargo de Felipe Andrés Araneda Burgos, RUT 13.000.000-9.

Al respecto puedo informar que:

1. La ley de compras públicas presenta varias hipótesis respecto de la posibilidad de contratar directamente ciertos servicios; dicha materia se encuentra regulada en la Ley N.º 19.886, en el artículo 8º y en el Reglamento de dicha Ley, Decreto 250 del Ministerio de Hacienda en el artículo 10º;

2.- Así el artículo 10 del Reglamento señala: **Artículo 10.- Circunstancias en que procede la Licitación Privada o el Trato o Contratación Directa:**

La Licitación Privada o el Trato o Contratación Directa proceden, con carácter de excepcional, en las siguientes circunstancias:

7. Cuando por la naturaleza de la negociación existan circunstancias o características del contrato que hagan del todo indispensable acudir al Trato o Contratación Directa, de acuerdo a los casos y criterios que se señalan a continuación:

j) Cuando el costo de la licitación, desde el punto de vista financiero o de gestión de personas, resulta desproporcionado en relación al monto de la contratación y ésta no supera las 100 Unidades Tributarias Mensuales.



REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DE ÑUBLE
I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
ASESOR JURÍDICO



- 3.- Que, de acuerdo a la Tabla de Costo de Proceso de Licitación y Contrato, elaborada por el Director de Administración y Finanzas de la Ilustre municipalidad de Trehuaco, que se acompaña a esta presentación, se desprende que el costo de la licitación aumenta en más de un 50% el costo del proceso en total, lo que contradice el principio de eficacia y eficiencia del gasto del presupuesto público;
- 4.- Que, dicha contratación es fundamental en el proceso que se encuentra en desarrollo por parte de la Administración Municipal y la dirección de Administración y Finanzas, con el objeto de acceder a leaseback que permita solventar las deudas del Departamento de Educación y deudas municipales de origen judicial ;
- 6.- Que, existiendo la causal en la ley y ella es justificada, de acuerdo a la importancia que tiene en este momento para la gestión municipal la contratación de la referida herramienta financiera, es necesario recurrir a la contratación o trato directo;
- 7.- Que por lo expuesto se le sugiere al Sr. Director de Finanzas, fundamentar de acuerdo al articulado anterior la contratación o trato directo con el proveedor señalado.

Sin otro particular, atentamente.

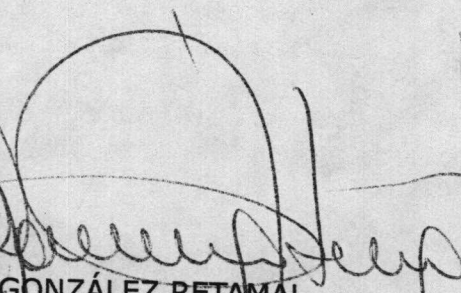

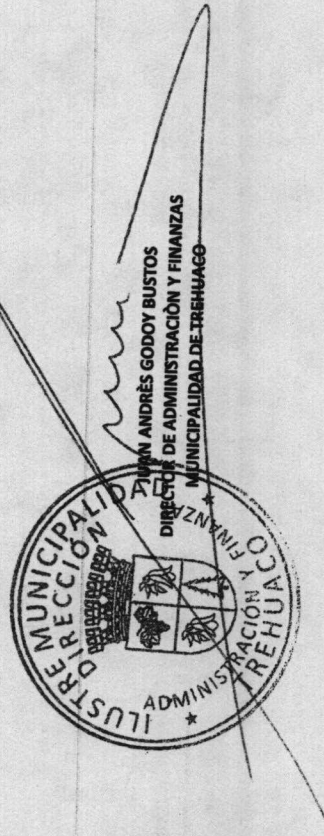


CARLA GONZÁLEZ RETAMAL
ABOGADA
ASESOR JURÍDICO
CAGR/
Distribución: ADMINISTRACIÓN, DAF, control interno, archivo

TABLA DE COSTO DE PROCESO DE LICITACIÓN Y CONTRATO

PROCESO	PROFESIONALES QUE FORMAN PARTE DEL PROCESO	ESCALAFON	H/H ASOCIADAS AL PROCESO	Remuneración Referente	VALOR H/H \$	VALOR H/H \$
Elaboracion de Bases	Encargado de Adquisiciones	Técnico	8	1,081.295	36.043	288.345
	Profesional del Area Requeriente	Profesional	8	1,546.834	51.521	412.169
	Jefe Area Requeriente	Profesional	2	1,546.834	51.521	103.042
Aprobacion de Bases	Profesional Unidad Juridica	Profesional	2	1,546.834	51.521	103.042
	Jefe Unidad de Control	Profesional	1	1,546.834	51.521	51.521
	Jefe Superior del Servicio	Alcalde	1	5,714.061	190.469	190.469
Publicacion de Bases	Profesional Supervisor Plataforma Mercado Publico	Profesional	2	1,546.834	51.521	103.042
	Encargado de Adquisiciones	Técnico	8	1,081.295	36.043	288.345
	Profesional del Area Requeriente	Profesional	8	1,546.834	51.521	412.169
Preparacion de Ofertas para Evaluar	Profesional del Area Requeriente	Profesional	8	1,546.834	51.521	412.169
	Jefe Area Requeriente	Profesional	8	1,546.834	51.521	412.169
	Encargado de Adquisiciones	Profesional	8	1,546.834	51.521	412.169
Comision Evaluadora	Jefe Superior del Servicio	Alcalde	1	5,714.061	190.469	190.469
	Encargado de Adquisiciones	Técnico	1	1,081.295	36.043	36.043
	Jefe Area Requeriente	Profesional	1	1,546.834	51.521	51.521
Generacion y Aprobacion de Resolucion de Adjudicacion	Profesional Unidad Juridica	Profesional	1	1,546.834	51.521	51.521
	Jefe Unidad de Control	Profesional	1	1,546.834	51.521	51.521
	Profesional Supervisor Plataforma Mercado Publico	Profesional	1	1,546.834	51.521	51.521
TOTAL			70	1,546.834		3.621.249



23 de Agosto de 2023