



REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DEL BÍO - BÍO
I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
ALCALDÍA

REF: **APRUEBA** nueva fecha para Reunión Informativa, Nombra a Comisión de Evaluación como Encargada de Reunión Informativa, Ingresa Acta de Respuestas y Aclaraciones y Modifica Calendario Licitación 4963-11-LR25 "Contrato Operación Leaseback, Municipalidad de Trehuaco.

TREHUACO,

13 JUN 2025

DECRETO ALCALDICIO N° 0419 /

VISTOS:

1. El Decreto N°0986 de fecha 27 diciembre de 2024, que aprueba el presupuesto municipal año 2025.
2. El Oficio N°425 de 17 de octubre de 2023 de la Municipalidad de Trehuaco enviado a la Dirección de Presupuesto, del Ministerio de Hacienda, solicitando autorización para llevar a cabo la operación de Leaseback para la municipalidad de Trehuaco, adjuntando la información requerida por dicho organismo del Estado.
3. El ordinario de la Dirección de Presupuesto N°1.252 de fecha 24 de Abril del 2024, que autoriza contratación de operación de Leaseback para la Municipalidad de Trehuaco.
4. El certificado N° 127 de la Secretaria Municipal, que acredita que en sesión 81 de fecha 12.09.2023, el Honorable Concejo Municipal **APRUEBA** y **AUTORIZA** para proceder realizar la Contratación de Operación de Leaseback para ejecutar exclusivamente el Plan de Ajuste presentado por el Departamento de Educación Municipal.
5. El Decreto N°0253 de fecha 09.04.2025 que Aprueba las Bases de Licitación "Contrato de Operación de Leaseback, Municipalidad de Trehuaco y nombra comisión técnica".
6. El decreto N° 0330 de fecha 15.05.2025 que **APRUEBA** nueva fecha para Reunión Informativa, Nombra a Comisión de Evaluación como Encargada de Reunión Informativa, y Modifica Calendario Licitación 4963-11-LR25 "Contrato Operación Leaseback, Municipalidad de Trehuaco.
7. Las facultades que me confiere la ley N°18.695 Orgánica de Municipalidades y sus modificaciones posteriores.

CONSIDERANDO

1. El informe de la Asesora Jurídica donde acredita la Necesidad Manifiesta, asociada a la situación financiera del Departamento de Educación Municipal, que permite jurídicamente que el Municipio destine inmuebles para garantizar una operación de Leaseback.
2. Los Convenios Mandatos firmados entre el Alcalde de la Comuna de Trehuaco y el Ministerio de Educación, con la finalidad de utilizar los recursos retenidos para el pago de las cotizaciones previsionales.
 - Primer convenio de Mandato, Decreto 042 de fecha 19.01.2023.
 - Segundo Convenio de Mandato, Rex. N°6152 de fecha 30.11.2023.
 - Tercer Convenio de Mandato, Rex. N°3777 de fecha 12.04.2024.
 - Cuarto Convenio de Mandato de fecha 21.02.2025.
3. Las múltiples reuniones efectuadas con Ministro de Educación, Subsecretario de Educación, Seremi de Educación y equipos técnicos de Educación, con la finalidad de buscar alternativas





de solución para el pago de las cotizaciones previsionales adeudadas de los trabajadores del Departamento de Educación de la comuna, tales como las siguientes.

- 08 de enero del 2025, en Santiago con Ministro de Educación y equipo Técnico.
 - 14 de marzo del 2024, en Santiago con ministro y equipo técnico.
 - 23 de julio del 2024, en Chillán con Seremi de Educación y quipo técnico.
 - 4 de abril del 2022, en Chillán con Seremi de Educación y equipo Técnico.
 - 12 de agosto del 2022, en Chillán con Seremi de Educación.
 - 4 de diciembre de 2022, en Santiago con Ministro de Educación.
 - 16 de diciembre de 2022, en Santiago con Ministro de Educación.
 - 11 de Julio de 2022, en Santiago con Subsecretaria de Educación.
 - 18 de julio del 2022, en Santiago con profesionales Ministerio de Educación.
4. Los Ordinarios enviados para subsanar el pago de cotizaciones previsionales.
- ORD. N°60 del 24 de febrero de 2025.
 - ORD. N°216 del 6 de junio de 2024.
 - ORD. N°137 del 11 de abril de 2024.
 - ORD. N°112 del 20 de marzo de 2024.
 - ORD. N°105 del 15 de marzo de 2024.
 - ORD. N°21 del 10 de enero de 2024.
 - ORD. N°350 del 11 de septiembre de 2023.
 - ORD. N°361 del 17 de agosto de 2023.
 - ORD. N°305 del 10 de julio de 2023.
 - ORD. N°065 del 16 de enero de 2023.
 - ORD. N°294 del 12 de agosto de 2022.
 - ORD. N°343 del 28 de septiembre de 2022.
 - ORD. N°116 del 6 de abril de 2022.
 - ORD. N°134 del 19 de abril de 2022.
 - ORD. N°173 del 6 de julio de 2021.
5. La necesidad manifiesta de dar solución definitiva a la deuda previsional de arrastre existente desde el periodo municipal anterior, y la inexistencia de otras políticas públicas, que permitan resolver la referida situación, y así no generar más costos asociados a intereses y multas derivadas, siendo prioritario dar solución definitiva, al pago de cotizaciones previsionales.
6. La publicación en el foro de preguntas y solicitud de aclaraciones respecto a las bases de licitación por parte de potenciales oferentes interesados de participar de dicho proceso.
7. La importancia que tiene para la gestión municipal terminar de manera exitosa el primer llamado a licitación en esta materia, considerando la precaria situación financiera en el Departamento de Educación y la urgente necesidad de ejecutar el plan de ajuste financiero - administrativo, que permita dar sostenibilidad al sistema educacional.
8. La necesidad de mantener vigente el proceso de licitación, con el objetivo de convocar una nueva reunión informativa a los posibles oferentes del proceso de licitación.

DECRETO:

1. **APRUEBESE** nueva fecha para realizar una **REUNIÓN INFORMATIVA TELEMÁTICA** con los oferentes interesados en participar del proceso de licitación. **Dicha instancia se llevará a cabo el día 18 de junio del 2025, a las 12:00** en dependencias del auditorio municipal, ubicado en Gonzalo Urrejola #460, comuna de Trehuaco. El enlace de dicha reunión será publicada en el portal de compras públicas, sin embargo el detalle es el siguiente:

<https://meet.google.com/vij-oxoe-fhk?hs=122&authuser=0>





REPÚBLICA DE CHILE
REGIÓN DEL BÍO - BÍO
I. MUNICIPALIDAD DE TREHUACO
ALCALDÍA

2. **NOMBRESE** a la comisión de evaluación como **ENCARGADA DE LA REUNIÓN INFORMATIVA**, considerando el conocimiento acabado del proceso de licitación de operación de Leaseback. Dicha comisión tendrá la obligación de publicar un acta de dicha reunión informativa, que contenga las aclaraciones y respuestas definidas, los integrantes participantes y los oferentes asistentes. Además, dicha comisión deberá tomar todas las medidas para que dicha reunión sea grabada en audio e imagen, para garantizar la completa transparencia de lo tratado en dicha reunión. El archivo digital, será parte íntegra del proceso de licitación de Operación de Leaseback.
3. **ADJUNTESE** acta de respuestas y aclaraciones adjuntas al presente decreto.
4. **MODIFÍQUESE** el calendario de licitación según lo siguiente:

- Fecha Acto de cierre:	31.07.2025 - 12:00
- Fecha Acto de Apertura Técnica:	31.07.2025 - 15:00
- Fecha Acto de Apertura Económica:	31.07.2025 - 15:30
- Fecha de Adjudicación:	31.08.2025 - 12:00

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE



LUCY CARTES RAMIREZ
SECRETARIA MUNICIPAL



JORGE MORALES SANHUEZA
ALCALDE

VºBº DIRECTOR DE CONTROL



DISTRIBUCIÓN:

- Comisión de Evaluación (1)
- Unidad de Licitaciones Secplan. (1)
- Oficina de Transparencia (1)
- Arch. Decretos (1)



VºBº ASESOR JURÍDICO

ACTA DE RESPUESTAS Y ACLARACIONES

Trehuaco, 12 de Junio de 2025

N°	Fecha y hora	Preguntas Ingresadas	Respuesta
1	09-05-2025 16:01:42	Decreto: Punto 4.2.2 ANEXOS ECONOMICOS. d). Consideración, BancoEstado siempre realiza tasación a los inmuebles para velar por el correcto valor comercial y asegurable del o los bienes. Las tasaciones serán de cargo del municipio.	Los oferentes podrán contratar el servicio de tasación de los inmuebles, previos a la postulación, con los servicios que estimen convenientes. Con dicho antecedentes podrán realizar las evaluaciones económicas del valor, en comparación con las tasaciones contratadas por el Municipio que son parte de las bases de licitación
2	09-05-2025 16:02:35	Decreto: Punto 8.2 COSTOS DE LA RESPECTIVAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO. Los costos de celebración de los contratos necesarios para transferir el bien del municipio al adjudicatario, serán provisionados en el contrato de arrendamiento, si el costo excede lo presupuestado, será de cargo del municipio.	Será de cargo del Oferente
3	09-05-2025 16:03:16	Decreto: Punto 8.2 COSTOS DE LA RESPECTIVAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO. Los costos de celebración de los contratos necesarios para transferir el bien del adjudicatario al municipio, serán de cargo del municipio y la tramitación de documentación e inscripción correspondiente en el CBR respectivo.	Efectivamente. Los costos de celebración de los contratos necesarios para transferir el bien del adjudicatario al municipio, serán de cargo del municipio y la tramitación de documentación e inscripción correspondiente en el CBR respectivo.
4	09-05-2025 16:05:20	Decreto: Punto 17.1 FORMALIZACION DE LOS CONTRATOS. Aclaración, los contratos se acogen a derecho privado y los borradores de contrato serán confeccionados por nuestra área legal, esto con el objetivo de resumir el riesgo operacional y legal. Además, señalar que los costos asociados a la suscripción del contrato serán provisionados dentro del financiamiento. Una vez firmado los contratos, se procederá a su curse y tramitación en el CBR correspondiente, una vez realizado el traspaso de dominio se procede el pago. Los plazos anteriormente se pueden cumplir siempre y cuando el municipio entregue toda la información oportunamente y disposición para coordinar las firmas. De no considerar esto, no podemos participar de la presente licitación.	Los borradores de contrato serán confeccionados por el área legal del adjudicado, esto con el objetivo de resumir el riesgo operacional y legal. Además, señalar que los costos asociados a la suscripción del contrato deberán ser provisionados dentro del financiamiento ofertado. El Municipio de compromete a entregar toda la información necesaria para elaborar los contratos y disponer de la suscripción de ellos.
5	09-05-2025 16:07:02	Decreto: Punto 17.3 DE LA INSCRIPCION EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES. El banco no tiene incidencia alguna en proceso de inscripción en el conservador de bienes raíces, agradeceremos eliminar el plazo establecido, ya que existe la posibilidad de reparos o carga de trabajo externos a la organización, entre otros factores que extiendan el plazo.	Se elimina el plazo establecido respecto al proceso de Incripción del inmueble en el CBR de Quirhue
6	09-05-2025 16:08:17	Decreto: Punto 19.3 DE LAS CONDICIONES DE LOS INMUEBLES. Realizar una prohibición de gravar o enajenar queda sujeto a aprobación del comité respectivo, pudiendo ser o no aceptada la solicitud. De no ser autorizado, no podemos participar.	Dicha aclaración será contestada en REUNIÓN TELEMÁTICA, la que será el día Lunes 16 de Junio a las 12:00 publicada en el calendario de la Licitación en el portal de Mercado Público.

7	09-05-2025 16:10:09	Decreto: Punto 19.4.1 DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO. Aclarar cuantas rentas serán, dado que indica 60 cuotas (rentas) y un primer vencimiento que no se ajusta a los 144 meses solicitados. Se sugiere como forma de pago de las rentas de arrendamiento pago automático de cuenta. El primer vencimiento debe ser una fecha conocida, determinada desde la fecha de cálculo, además esta no puede ser posterior al traspaso al dominio como señalan, ya que esa característica corresponde al mutuo hipotecario. Los vencimientos serán marcados en el contrato en la fecha que se establezca. Ej. todos los días x, a partir del día x mes del año x, de manera mensual, igual y sucesiva. Considerar todas estas observaciones o no podremos participar de la licitación, por no contar con lo necesario para desarrollar el producto leasing.	Las rentas no podrán exceder las 144 cuotas. Los vencimientos serán todos los días 10 de cada mes o el día hábil siguiente a esta fecha en la eventualidad que sea fin de semana o feriado legal. Los pagos serán a partir del segundo mes posterior a la fecha de adjudicación de la Licitación del año 2025, de manera mensual, igual y sucesiva.
8	09-05-2025 16:11:19	Decreto: Punto 19 DE LA OPCION DE COMPRA Y PREPAGOS. Esta condición de prepago debe ser autorizada por comité, la condición de prepago estándar para leasing es la siguiente: Se podrá terminar anticipadamente el contrato de leasing en cualquier momento, el valor de prepago corresponderá al valor presente de las rentas pendientes de vencimiento más la opción de compra descontada a la menor tasa entre el costo de fondos de la operación y la tasa BCU/BCP vigente al momento de término anticipado del contrato. Aclaración, las modificaciones de contrato de arrendamiento serán solicitadas y costeadas por el arrendatario.	Se acoge la aclaración, quedando el punto 19, como sigue: "Se podrá terminar anticipadamente el contrato de leasing en cualquier momento, el valor de prepago corresponderá al valor presente de las rentas pendientes de vencimiento más la opción de compra descontada a la menor tasa entre el costo de fondos de la operación y la tasa BCU/BCP vigente al momento de término anticipado del contrato. Asimismo, la Municipalidad en cualquier momento podrá electuar prepagos parciales del capital, descontando intereses y seguros en conformidad a la tabla de amortiguación señalada, que podrá imputarse a las últimas rentas de arrendamiento, disminuyendo el plazo del contrato o el saldo de capital, y/o disminuyendo el monto de las rentas mensuales sin disminuir el plazo del contrato. La Municipalidad informará por escrito el monto a pagar anticipadamente y la alternativa elegida."
9	09-05-2025 16:12:00	Decreto: Punto 20 DEL PLAZO. Este punto es inviable, ya que 60 rentas + x meses de gracia no coinciden con 144 meses plazo + opción de compra, como solicitan.	PLAZO: Es de 144 meses, que consta de 143 meses + opción de compra.
10	09-05-2025 16:13:12	Decreto: Punto 22 DE LA CONSERVACION Y MANTENCION DEL INMUEBLE. Consideración. Si bien la conservación y mantención del inmueble será de cargo del municipio, se solicitará pedir autorización al banco, para realizar modificaciones al inmueble con el objetivo que el departamento de tasaciones valide el presupuesto, con el propósito de asegurar el valor comercial del inmueble. Cualquier cambio debe ser informado al banco.	Se acoge la observación, por lo que se incorpora el siguiente párrafo en el punto 22 de las bases de licitación: "Si bien la conservación y mantención del inmueble será de cargo del municipio, la Municipalidad deberá pedir autorización al adjudicatario, para realizar modificaciones al inmueble con el objetivo que el departamento de tasaciones valide el presupuesto, con el propósito de asegurar el valor comercial del inmueble. Cualquier cambio debe ser informado al banco."
11	09-05-2025 16:14:37	Decreto: Punto 23 SEGUROS. Corrección, el valor asegurable de los bienes será determinado por la tasación comercial que realice el banco, el costo de seguro será incluido dentro del financiamiento, el cual contará con las cláusulas asociadas al convenio vigente. En caso de siniestro, este debe ser notificado por el municipio y gestionado con la compañía aseguradora, en caso de rechazo o indemnización insuficiente, esta será asumida por el arrendatario, o continuar en su defecto con el contrato vigente.	Dicha aclaración será contestada en REUNIÓN TELEMÁTICA, la que será el día Lunes 16 de Junio a las 12:00 publicada en el calendario de la Licitación en el portal de Mercado Público.

12	09-05-2025 16:15:29	Decreto: Punto 25 TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE. Consideración, una vez terminado el calendario y aceptada la opción de compra, ya sea por término del mismo o prepago, el arrendatario deberá proporcionar la documentación necesaria para confeccionar el contrato de término y opción de compra, el cual facultará al arrendatario a realizar la correspondiente inscripción en el CBR respectivo, considerar que los costos y gastos asociados serán de cargo del municipio.	Se acoge la consideración al respecto .
13	09-05-2025 16:16:15	Decreto: Punto 26 IMPUESTO TERRITORIAL. Incluir dentro de los costos las contribuciones o sobretasas, o cualquier costo que emanen del presente contrato.	Se acoge la observación, por lo que se incluye dentro de estos costos, las contribuciones o sobretasas, o cualquier costo que emanen del presente contrato.
14	09-05-2025 16:16:40	Decreto: Punto 27 PERIODO DE GRACIA. Evaluar bien este punto, determinando los días corridos desde la fecha de cálculos al primer vencimiento.	Dicha aclaración será contestada en REUNIÓN TELEMÁTICA, la que será el día Lunes 16 de Junio a las 12:00 publicada en el calendario de la Licitación en el portal de Mercado Público.
15	09-05-2025 16:17:30	Decreto: Punto 28 GASTOS DE CARGO DE LA MUNICIPALIDAD. Incluir dentro de los costos las contribuciones o sobretasas, o cualquier costo que emanen del presente contrato.	Dichos costos deberán ser de cargo del adjudicatario dado que la normativa que rige a los Municipio , impide realizar este tipo de pagos.
16	09-05-2025 16:18:31	Consideración: El banco realizará la o las correspondientes tasaciones a los bienes, independiente que estos cuenten con una propia, señalar que su costo será de cargo del municipio.	Los oferentes podrán contratar el servicio de tasación de los inmuebles, previos a la postulación, con los servicios que estimen convenientes. Con dicho antecedentes podrán realizar las evaluaciones económicas del valor, en comparación con las tasaciones contratadas por el Municipio que son parte de las bases de licitación
17	09-05-2025 16:19:29	Consideración: Cualquier costo o gastos que no esté contemplado en el financiamiento será de cargo del municipio.	No es posible acoger la consideración planteada
18	09-05-2025 16:20:08	Consideración: El banco puede realizar visitas al inmueble sin previo aviso.	Si, es posible que los oferentes puedan hacer visitas a terreno sin previo aviso. Sin embargo deberán dirigirse al Municipio para asegurar que la kinformación de la ubicación del inmueble sea la correcta
19	09-05-2025 16:20:30	Consideración: Cualquier modificación o cambio al inmueble debe contar con una autorización previa.	Así lo establece el punto N° 22 de las Bases.
20	09-05-2025 16:20:53	Consideración: Los documentos deben ser proporcionados por el municipio.	Toda la documentación adicional que requieran los oferentes, pueden solicitarla sin ningún inconveniente al Municipio, a través de solicitud ingresada por oficina de partes, o al correo finanzas@municipalidaddetrehuaco.cl
21	09-05-2025 16:21:23	Consideración: Una vez terminado el contrato el municipio debe costear todos los gastos que sean necesarios para inscribir el bien a su nombre.	Se acoge dicha consideración
22	09-05-2025 16:21:54	Numeral 4.4 Se solicita que las tasaciones que realice el oferente puedan tener fecha posterior a la fecha de publicación de las bases.	Se acoge dicha consideración
23	09-05-2025 16:22:25	Numeral 16.2. Se solicita que se precise qué obligaciones garantizan esta caución, siendo que una vez celebrado el contrato de leasing e inscritas las propiedades, el Banco habría cumplido su obligación principal.	Dicha aclaración será contestada en REUNIÓN TELEMÁTICA, la que será el día Lunes 16 de Junio a las 12:00 publicada en el calendario de la Licitación en el portal de Mercado Público.
24	09-05-2025 16:22:58	Numeral 18.2.3 Se solicita que se precise la modalidad de pago del pago del precio de la compraventa , el cual , deberá realizarse según la práctica bancaria, esto es: con instrucciones notariales y vale vistas para ser retirados una vez acreditado el dominio y libre de hipotecas y cualquier gravamen, acompañado el respectivo certificado de hipotecas y gravámenes .	Se acoge la solicitud, por lo que se agrega al punto 18.2.3 el siguiente parrafo: con instrucciones notariales y vale vistas para ser retirados una vez acreditado el dominio y libre de hipotecas y cualquier gravamen, acompañado el respectivo certificado de hipotecas y gravámenes .

25	09-05-2025 16:23:47	Numeral 19.3 Se solicita que todos los antecedentes legales para efectuar el estudio de títulos de los inmuebles licitados hasta completar 10 años . Además, consultar si. Se encuentran ocupados los inmuebles y bajo qué título: comodato, arrendamiento. Se solicita a la Ilustre Municipalidad de Trehuaco una reunión remota via Teams para poder aclarar consultas y que puedan participar las distintas áreas involucradas, considerando que la reunión solicitada para el día martes 20 informada el día jueves 15 no da tiempo a las instituciones para planificar un viaje con tan corto plazo de aviso.	Se adjuntan cada una de las tasaciones que contrató la municipalidad. En dichos informes figura ubicación , condición de propiedad, los que cada uno son de Propiedad de la Municipalidad de Trehuaco, dado que es condición para que la Dirección de Presupuesto autorice al municipio a realizar dicha operación. Dicha aclaración será contestada en REUNIÓN TELEMÁTICA, la que será el día Lunes 16 de Junio a las 12:00 publicada en el calendario de la Licitación en el portal de Mercado Público.
26	16-05-2025 12:01:11		

Suscriben la presente acta de aclaraciones y respuestas

VICTOR CHANDIA ARCE - ADM MUNICIPAL

Firmado
por Juan Andres
Godoy Bustos
Director de Asesoría
Jurídica y
Contratación
Juan Andres
Godoy Bustos
2 18.25-04.00

JUAN ANDRÉS GODOY BUSTOS - DIRECTOR D.A.F

LORETO ROMERO MONSALVE - ENC. CONTABILIDAD

FABIAN ORELLANA R.

MARIOLY PARRA RODRIGUEZ

FRANK ROSSEL LANDEROS - JEFE DAEM

CORRECCIÓN AL ACTA:

LA FECHA OFICIAL DE LA REUNIÓN TELEMÁTICA SERÁ EL DÍA 18 DE JUNIO A LAS 12 HORAS A TRAVÉZ DEL SIGUIENTE ENLACE

<https://meet.google.com/vij-oxoe-flhk?hs=122&authuser=0>