

REPÚBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO
SECCIÓN MUNICIPAL

Alto Hospicio, 24 de Abril de 2012.-
DECRETO ALC. N° 779/2012.-



VISTOS Y CONSIDERANDO: La Ley N° 19.943 que crea la Comuna de Alto Hospicio; Ley N° 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y su Reglamento; Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades; Decreto Alcaldicio N° 1.282/07 de 26 de Octubre de 2007, fija Reglamento Interno de Contratación y Compras del Municipio y sus modificaciones; Decreto Alcaldicio N° 333/12 de 15 de Febrero de 2012, que aprueba las Bases y llama a Propuesta Pública N° 015/2012, denominada "Financiamiento Construcción Edificio Consistorial, Municipalidad de Alto Hospicio", ID 3447-75-LP12; Acta de Apertura de 28 de Marzo de 2012; Informe de Comisión Evaluadora, remitido por Memorando N° 567/12 de 23 de Abril de 2012, de la Secretaría Comunal de Planificación, que propone adjudicar la Propuesta a Banco Santander-Chile; y Acuerdo de Concejo Municipal N° 83/12 de 19 de Abril de 2012, tomado en la 1ª Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal, de igual fecha, que aprueba, por la unanimidad de sus miembros presentes, adjudicar la referida Licitación al oferente propuesto en el Informe de la Comisión Evaluadora, por haber obtenido buena calificación dentro del proceso de evaluación y cumplir las condiciones técnicas solicitadas en las Bases.

DECRETO:

1.- Adjudíquese a **BANCO SANTANDER-CHILE**, RUT 97.036.000-K, representada conjuntamente por don **Roberto Fuentes Aguilar**, RUT 7.403.568-K, y don **Rodrigo Machuca Bravo**, RUT 8.007.755-6, todos con domicilio en Bandera N° 140, Santiago; la Propuesta Pública N° 015/2012, denominada "**Financiamiento Construcción Edificio Consistorial, Municipalidad de Alto Hospicio**", ID 3447-75-LP12.

2.- Apruébese el financiamiento de la construcción del Edificio Consistorial de esta Municipalidad, de conformidad a los requerimientos señalados en las Bases de Licitación y en la oferta del Adjudicatario, bajo las siguientes condiciones:

- **Monto máximo total** : \$2.500.000.000.- o su equivalente en UF
- **Plazo** : 9 años
- **Valor Cuota** : 7.695,20 UF
- **Periodicidad** : Semestral
- **Adicional** : \$42.568.290.-
- **Gastos Operacionales**: 164 UF
- **Venta Terreno** : \$272.898.806.-

Tasas.-

- **Etapas de construcción:**
 - Anual* : UF + 4,0000%
 - Mensual* : UF + 0,3274%
- **Leasing** :
 - Anual* : UF + 4,950%
 - Semestral* : UF + 2,445%

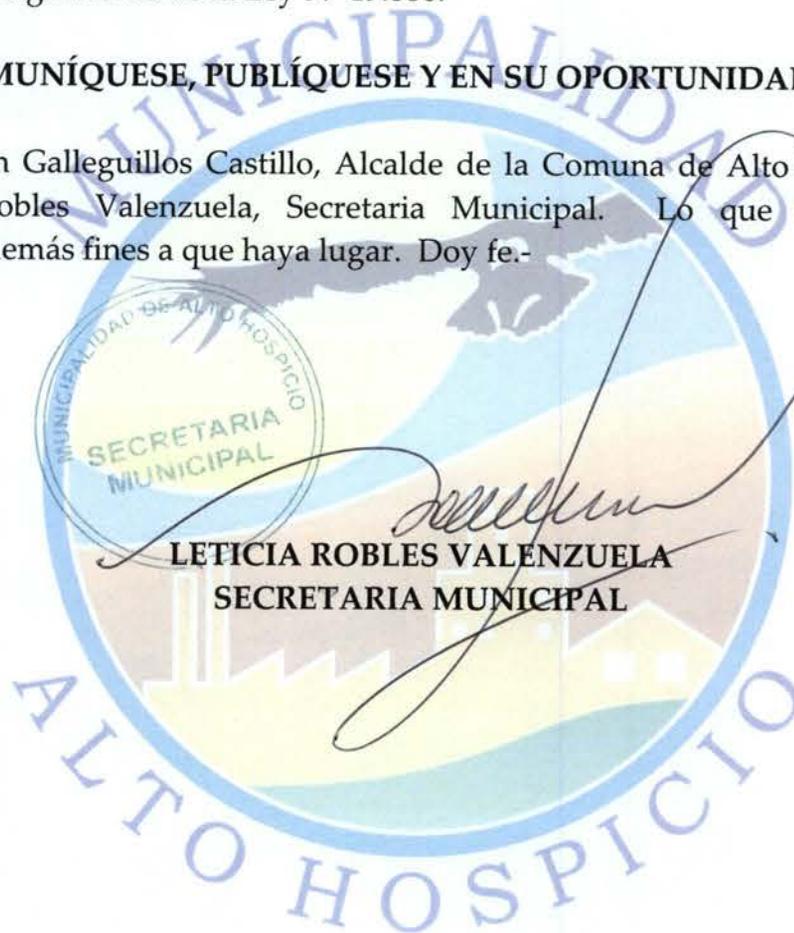
(... continuación de DECRETO ALC. N° 779/2012.-)

3.- Encárguese a la Dirección Jurídica la elaboración del contrato respectivo, resguardando los intereses Municipales; a la Dirección de Obras Municipales, otorgar el visto bueno para el pago por parte de la institución bancaria financista al proponente que se adjudique la Propuesta Pública N° 120/2011, denominada "*Construcción Edificio Consistorial, Municipalidad de Alto Hospicio*", ID 3447-576-LP11; y a la **Dirección de Administración y Finanzas** como **Unidad Técnica**, la correcta fiscalización del mismo, sin perjuicio de las facultades legales de la Dirección de Control y de otras Direcciones municipales.

4.- Publíquese el presente Decreto Alcaldicio en la página web de Mercadopublico, por el Encargado Municipal del Portal, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 57 letra f) N° 5, del Reglamento de la Ley N° 19.886.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y EN SU OPORTUNIDAD ARCHÍVESE.

Fdo. Don Ramón Galleguillos Castillo, Alcalde de la Comuna de Alto Hospicio. Autoriza a la **doña Leticia Robles Valenzuela**, Secretaria Municipal. Lo que transcribo para su conocimiento y demás fines a que haya lugar. Doy fe.-



LMM/lrm
Distribución:
Adm. y Finanzas
Dir. Control
Dir. Jurídica
Secplan
Sec. Municipal
Encargado Portal

Luis Rios

De: Leticia Robles [lrobles@maho.cl]
Enviado el: viernes, 20 de abril de 2012 14:50
Para: 'Cesar Villanueva'; 'Patricio Gallardo'; 'Rosa Maria Alfaro'; 'Luis Rios'; flizana@maho.cl
Asunto: Acuerdos adoptado en sesión Extraordinaria N°1 de 19 de abril de 2012

ACUERDO N°82/2012 :

Por la unanimidad de los miembros presentes del Concejo se aprueba la propuesta del Sr. Alcalde para adjudicar la licitación Pública N° 120/2011 denominada "Construcción Edificio Consistorial, Municipalidad de Alto Hospicio" ID 3447-576-LP11 al proponente Sociedad Proyectos y Servicios de Ingeniería Ltda, Rut N°78.421.630-6 por un monto total de \$2.542.568.290 y un plazo de ejecución de las obras de 330 días corridos.

ACUERDO N°83/2012:

Por la unanimidad de los miembros presentes del Concejo se aprueba la propuesta del Sr. Alcalde para adjudicar la licitación Pública N°015/2012 denominada "Financiamiento Construcción Edificio Consistorial, Municipalidad de Alto Hospicio" ID 3447-75-LP12 al proponente Banco Santander Chile, Rut N°97.036.000-k según oferta presentada .



MEMORANDUM N° 567/2012

Ref. : Solicita Decretar Adjudicación.
Alto Hospicio, Abril 23 de 2012.

DE : CESAR VILLANUEVA VEGA
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNAL
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO

A : ROSA MARIA ALFARO TORRES
DIRECTORA JURÍDICO
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO



Junto con saludar, en el marco del proceso licitatorio de la Propuesta Pública N° 015/2012, denominada **“FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO”** ID Mercado Público 3447-75-LP12, solicito a UD decretar la adjudicación y a su vez la elaboración del respectivo contrato al oferente adjudicado **“BANCO SANTANDER CHILE”**, RUT N° 97.036.000-K, en las condiciones establecidas en las bases que rigieron el proceso y en la oferta del proponente, según lo indicado en Informe de evaluación adjunto y aprobación del Concejo Municipal.

Atentamente,



[Handwritten signature]
CESAR VILLANUEVA VEGA
SECOPAC

CVW/menr.

Distribución:

- Destinatario
- Archivo



Alto Hospicio, 9 de Abril de 2012

A: : RAMÓN GALLEGUILLOS CASTILLO
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO

DE : CÉSAR VILLANUEVA VEGA
DIRECTOR
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

Por medio de la presente, toda vez finalizado el proceso licitatorio N° 015/2012 denominado "FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO", según ID 3447-75-LP12, adjunto remito a UD. informe de evaluación, confeccionado por la Comisión designada para estos fines, donde se propone adjudicar el presente proceso licitatorio al proponente "BANCO SANTANDER CHILE", por haber obtenido buena calificación dentro del proceso de evaluación.

Atentamente,

César Villanueva Vega
Secretario de Planificación Comunal
Municipalidad de Alto Hospicio

Tomo conocimiento y apruebo,

Ramón Galleguillos Castillo
Alcalde
Municipalidad de Alto Hospicio



INFORME DE EVALUACIÓN

PROPUESTA	:	FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO
UNIDAD TÉCNICA	:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
NÚMERO	:	015/2012.
ID MERCADO PÚBLICO	:	3447-75-LP12.

En conformidad al Decreto Alcaldicio N° 333/12 de fecha **15 de Febrero de 2012**, donde se aprueban las bases y se llama a Licitación del proceso denominado "**FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO**", según **ID 3447-75-LP12**, y Decretos Alcaldicios N° 351/12 de fecha **17 de Febrero de 2012**, N° 371/12 de fecha **22 de Febrero de 2012**, N° 447/12 de fecha **7 de Marzo de 2012** y N° 486/12 de fecha **15 de Marzo de 2012**, que modifica las Bases Administrativas, toda vez finalizados los procedimientos establecidos en la Ley N° 19.886 de Contratación y Compras Públicas para la recepción de ofertas, se procede al análisis de éstas, de acuerdo a los requisitos dispuestos en las bases de licitación que rigen el presente proceso.

1. DE LA APERTURA

Siendo las **10:30 horas** del día **Miércoles 28 de Marzo de 2012**, en dependencias de la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Alto Hospicio, se procedió a la apertura pública de la licitación **N°015/2012** denominada "**FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO**", según **ID 3447-75-LP12**, efectuado por la Secretaria Municipal, según consta en el acta de apertura, presentándose las siguientes ofertas:

1. BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES R.U.T.: 97.006.000-6

Efectuada la revisión de los antecedentes recepcionados, en conformidad a lo establecido en las bases de licitación, se concluye que el proponente individualizado anteriormente no cumple con cada uno de los requerimientos solicitados en las bases administrativas de la presente propuesta.

La comisión, de conformidad a lo establecido en los puntos 11.4 y 11.5, le otorga un plazo de 2 días hábiles para acompañar los siguientes antecedentes: 1) Copias exigidas en el Punto 10.5; 2) Certificados de Antecedentes Personales para fines especiales del



Representante Legal, según Punto 11.1 letra e.3; y 3) Experiencia demostrable mediante contratos de Leaseback y Leasing, según Punto 11.1 letra m).

El proponente da cumplimiento a lo solicitado, dentro del plazo entregado, según consta en portal www.mercadopublico.cl, sección Foro Inverso y en el Registro de Licitaciones de la Oficina de Partes de la Municipalidad, en este último caso, en relación a las copias físicas solicitadas.

Por lo anterior, la Oferta se considera admisible, pasando por tanto todos sus antecedentes a la Comisión de Evaluación para su posterior análisis.

2. BANCO SANTANDER CHILE R.U.T.: 97.036.000-K

Efectuada la revisión de los antecedentes recepcionados, en conformidad a lo establecido en las bases de licitación, se concluye que el proponente individualizado anteriormente no cumple con cada uno de los requerimientos solicitados en las bases administrativas de la presente propuesta.

La comisión, de conformidad a lo establecido en los puntos 11.4 y 11.5, le otorga un plazo de 2 días hábiles para acompañar los siguientes antecedentes: 1) Copia física de Cédula de Identidad de los Representantes Legales, Punto 11.1 letra f); y 2) Complementar Carta Oferta que incluya la Descomposición de la Tasa de Interés y Tasa Leasing, según Punto 11.1 letra q).

El proponente da cumplimiento a lo solicitado, dentro del plazo entregado, según consta en portal www.mercadopublico.cl, sección Foro Inverso.

Por lo anterior, la Oferta se considera admisible, pasando por tanto todos sus antecedentes a la Comisión de Evaluación para su posterior análisis.

2. DE LAS OFERTAS Y PROPONENTES VÁLIDAMENTE ACEPTADOS

Para dar conformidad a lo establecido en las Bases Administrativas en su punto 11.1, de los requisitos solicitados, se establece que los proponentes aceptados cumplen con cada uno de los antecedentes requeridos por lo que se encuentran en condición de ser evaluados por esta comisión, donde se resumen a continuación sus principales características administrativas:



A. PROPONENTE:

- i. Nombre : **BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES**
- ii. RUT : 97.006.000-6
- iii. Dirección Comercial : Avda. El Golf N° 125, Las Condes.
- iv. Fono : (57) 401573
- v. Fax : (57) 472638
- vi. Celular : 96491343
- vii. Representante(s) Legal(es) : Mónica Patricia Hidalgo Landeros
- viii. RUT : 12.523.627-8
Representante(s) Legal(es) : Luis Fernando Aliaga Carmona
RUT : 7.116.018-1
- ix. Correo Electrónico : prodrig@bci.cl; sgonzaf@bci.cl
- x. Garantía : Boleta de Garantía N° 0430533; Banco: BCI;
Monto: \$ 10.000.000; F. Venc.: 26/07/12.

B. PROPONENTE:

- i. Nombre : **BANCO SANTANDER CHILE**
- ii. RUT : 97.036.000-K
- iii. Dirección Comercial : Bandera N° 140, Santiago.
- iv. Fono : (2) 3202000; (2) 6474484;
(2) 6474027; (2) 3202671
- v. Fax : (2) 3201142
- vi. Celular : 92286126; 99465672; 92226663
- vii. Representante(s) Legal(es) : Roberto Fuentes Aguilar
- viii. RUT : 7.403.568-K
Representante(s) Legal(es) : Rodrigo Machuca Bravo
RUT : 8.007.755-6
- ix. Correo Electrónico : rfuenta@santander.cl;
rmachuc@santander.cl
- x. Garantía : Boleta de Garantía N° 1905204; Banco: Santander;
Monto: \$ 10.000.000; F. Venc.: 31 de julio de 2012.



3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Lo establecido en las bases administrativas de la propuesta en cuestión, en su punto 14.5, dispone como criterios de evaluación y diferenciación a la **Oferta Económica (70%)** y **Oferta Técnica (30%)**, siendo el puntaje para efectuar la evaluación el que se señala a continuación:

CRITERIOS	PONDERACIÓN
Oferta Económica	70%
Valor Cuota ✓ La evaluación de las propuestas se hará atendiendo al menor valor cuota resultante derivado del menor porcentaje de la tasa de interés que se oferte ("spread"), tanto para el financiamiento del período de construcción como para la determinación del valor de las cuotas de arrendamiento, expresada en Unidades de Fomento, incluyendo los impuestos y seguros que correspondan, de acuerdo a la siguiente tabla: <ul style="list-style-type: none">Menor Valor Cuota (10 puntos)2° Menor Valor Cuota (8 puntos)3° Menor Valor Cuota (6 puntos)Continuando sucesivamente en escala decreciente	100%
Oferta Técnica	30%
Presentación de la Oferta ✓ Cumplimiento a lo establecido en el punto 11.1. <ul style="list-style-type: none">Cumplimiento total, sin observaciones ni omisiones. (10 puntos)Error u omisión de entre 1 a 2 documentos máximo (8 puntos)Error u omisión de entre 3 a 4 documentos máximo (6 puntos)Continuando sucesivamente en escala decreciente... NOTA: Lo anterior, sin perjuicio a lo establecido en los puntos 11.4, 11.5 y 11.6, pudiendo quedar excluido del proceso de evaluación.	10%
Condiciones de Prepago <ul style="list-style-type: none">Mejor condición (10 puntos)2° Mejor condición (8 puntos)3° Mejor condición (6 puntos)Continuando sucesivamente en escala decreciente	90%



Resumen de factores (definidos como porcentaje del total).

CRITERIOS	PONDERACIÓN
Oferta Económica	70%
Valor Cuota ✓ La evaluación de las propuestas se hará atendiendo al menor valor cuota resultante derivado del menor porcentaje de la tasa de interés que se oferte ("spread"), tanto para el financiamiento del período de construcción como para la determinación del valor de las cuotas de arrendamiento, expresada en Unidades de Fomento, incluyendo los impuestos y seguros que correspondan, de acuerdo a la siguiente tabla <ul style="list-style-type: none">• Menor Valor Cuota (10 puntos)• 2° Menor Valor Cuota (8 puntos)• 3° Menor Valor Cuota (6 puntos)• Continuando sucesivamente en escala decreciente	70%
Oferta Técnica	30%
Presentación de la Oferta ✓ Cumplimiento a lo establecido en el punto 11.1. <ul style="list-style-type: none">• Cumplimiento total, sin observaciones ni omisiones. (10 puntos)• Error u omisión de entre 1 a 2 documentos máximo (8 puntos)• Error u omisión de entre 3 a 4 documentos máximo (6 puntos)• Continuando sucesivamente en escala decreciente... NOTA: Lo anterior, sin perjuicio a lo establecido en los puntos 11.4, 11.5 y 11.6, pudiendo quedar excluido del proceso de evaluación.	3%
Condiciones de Prepago <ul style="list-style-type: none">• Mejor condición (10 puntos)• 2° Mejor condición (8 puntos)• 3° Mejor condición (6 puntos)• Continuando sucesivamente en escala decreciente...	27%

Criterio de Diferenciación

Ante una igualdad de puntaje en la evaluación final de las ofertas, siempre y cuando la oferta técnica no sea inferior al promedio 7, se adjudicará de la siguiente forma:

- 1° por Mejor Oferta Económica (Menor Spread).
- 2° por Mejor Oferta Técnica.



A. ANÁLISIS DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS (70%).

Analizados los antecedentes entregados por los proponente y cotejados con los criterios a evaluar establecidos en las bases administrativas de licitación en su punto 14.5, podemos concluir:

BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES

Carta Oferta (Valores en UF)

Años :	8 años	9 años	10 años
Valor de la Cuota (UF) (para contrato de arrendamiento con opción de compra)	Semestral	Semestral	Semestral
	10.122 UF	9.101 UF	8.295 UF
	Anual	Anual	Anual
	No Oferta	No Oferta	No Oferta
Tasa de Interés (% real, y vencida)	Semestral	Semestral	Semestral
	UF + 5,50%	UF + 5,55%	UF + 5,55%
	Anual	Anual	Anual
	No aplica	No aplica	No aplica

Carta Oferta (Valores en Pesos Chilenos) UF: \$ 22.524,80 (28/03/2012)

Años :	8 años	9 años	10 años
Valor de la Cuota (UF) (para contrato de arrendamiento con opción de compra)	Semestral	Semestral	Semestral
	\$ 227.996.026	\$ 204.998.205	\$ 186.843.216
	Anual	Anual	Anual
	No Oferta	No Oferta	No Oferta
Tasa de Interés (% real, y vencida)	Semestral	Semestral	Semestral
	UF + 5,50%	UF + 5,55%	UF + 5,55%
	Anual	Anual	Anual
	No aplica	No aplica	No aplica



✓ **Descomposición de la Tasa de interés**

8 años CF 4,10%, spread 1,4 %
9 años CF 4,15%, spread 1,4 %
10 años CF 4,15%, spread 1,4 %

✓ **Descomposición de la Cuota de Leasing**

Cuota incluye los siguientes conceptos:

- Financiamiento Proyecto Construcción y Terreno.
- Inscripción en el C.B.R
- Tasación Terreno
- Estudio Proyecto
- Honorarios ITO Banco
- Estudio de Título Terreno
- Gastos legales y Notariales

✓ **Pago Anticipado**

(Condiciones de Prepago parcial y total))

Se autoriza a la MAHO a efectuar prepagos totales a partir de mes 36 de vigencia del contrato, el cual no tendrá costo financiero asociado.

✓ **Tabla de Amortización**

El proponente acompaña tablas de amortización a 8, 9 y 10 años.

Anexo Explicativo Carta Oferta

1. Se ha considerado para efecto del valor a financiar UF del 27 de marzo del 2012 (22.521,9).
2. Dado que no se contó con el proyecto de Construcción ni el programa financiero, con detalle de los desembolsos, el cálculo de la cuota considera el 100% del desembolso al inicio del contrato.
3. Se considera como pie de la operación el 90% de la tasación comercial equivalente a UF 16.833.



4. Para la propuesta de:
 - ✓ 8 años: se consideran 14 rentas semestrales (incluida opción de compra) iguales con un primer vencimiento en septiembre del 2013.
 - ✓ 9 años: se consideran 16 rentas semestrales (incluida opción de compra) iguales con un primer vencimiento en septiembre del 2013.
 - ✓ 10 años: se consideran 18 rentas semestrales (incluida opción de compra) iguales con un primer vencimiento en septiembre del 2013.
5. Se considera un monto a financiar por un valor de UF 127.836, valor que incluye todos los gastos asociados a la operación y el terreno. Valor neto a Financiar que incluye los gastos asociados a la operación, se ajusta al monto máximo autorizado por el Ministerio de Hacienda (UF 111.003, equivalente a MM\$ 2.500).
6. Las tasas ofertadas en la presente licitación tienen una vigencia de 120 días, de acuerdo a lo solicitado en las bases de esta licitación. Posterior a dicho plazo se deberán ajustar las cuotas de acuerdo a las condiciones de mercado vigente.
7. Las tasas ofertadas para cada uno de los plazos son tasa anuales, fijas, tanto para el período de Construcción como para el cálculo de la cuota de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

1. Se aclara que por la naturaleza del leasing (contrato de arriendo), la institución financiera debe hacerse propietario de los bienes a entregar en arriendo. Lo anterior, en relación a la adquisición del terreno a la MAHO a través de la compraventa respectiva que forma parte de las bases de licitación. Más aún, considerando que la autorización del Ministerio de Hacienda es específica para financiar la construcción del Edificio Consistorial, implica que al financiar la construcción el banco debe hacerse dueño del terreno donde se emplaza ésta.
2. Del punto anterior, se desprende que para cumplir con la Autorización del Ministerio de Hacienda (financiar solo la construcción), el valor de compra del terreno será considerado íntegramente como pie de esta operación de leaseback.
3. El monto de tasación del terreno es de \$ 421.241.012, por tanto el valor de compra a la MAHO es de \$ 379.116.910 (el 90% según norma SBIF), monto que será considerado como pie de la operación. En este punto, cabe consignar que el precio de la compraventa del terreno (\$ 379.116.910), deberá destinarse al pago del pie, para lo cual la MAHO deberá autorizar a BCI a través de un mandato mercantil irrevocable.



4. Impuesto Territorial, se aclara que una vez que se adquiere por parte del banco el terreno y se financia la construcción del Edificio, una vez terminada esta última; eventualmente la Tesorería de la República aplicará al inmueble el respectivo impuesto territorial. Las instituciones financieras no están exentas de este impuesto, por tanto y dada la naturaleza del leasing, siendo un tributo del propietario, por contrato se traspasa este cargo a la arrendataria (en este caso la MAHO). No obstante lo anterior, la municipalidad tendrá la facilidad de solicitar dicha exención con el organismo pertinente.
5. Se aclara que la oferta económica en los distintos plazos, no incluye el seguro del inmueble una vez concluida la construcción. La que será de cargo de la MAHO durante toda la vigencia del contrato.
6. Se deja constancia que la presente propuesta económica queda sujeta a la adjudicación por parte de MAHO del Proyecto de Construcción, el cual deberá ser visado por nuestra Gerencia de Proyectos y Tasaciones.



BANCO SANTANDER CHILE

Carta Oferta (Valores en UF)

Años :	8 años	9 años	10 años
---------------	---------------	---------------	----------------

Valor de la Cuota (UF) (para contrato de arrendamiento con opción de compra)	Semestral	Semestral	Semestral
	8.465,09 UF	9.101 UF	No Oferta
	Anual	Anual	Anual
	17.136,13 UF	15.578,04 UF	No Oferta

Tasa de Interés (% real, y vencida)	Semestral	Semestral	Semestral
	UF + 4,95%	UF + 4,95%	N/A
	Anual	Anual	Anual
	UF + 4,95%	UF + 4,95%	N/A

Carta Oferta (Valores en Pesos Chilenos) UF: \$ 22.524,80 (28/03/2012)

Años :	8 años	9 años	10 años
---------------	---------------	---------------	----------------

Valor de la Cuota (UF) (para contrato de arrendamiento con opción de compra)	Semestral	Semestral	Semestral
	\$ 190.674.459	\$ 204.998.205	No Oferta
	Anual	Anual	Anual
	\$ 385.987.901	\$ 350.892.235	No Oferta

Tasa de Interés (% real, y vencida)	Semestral	Semestral	Semestral
	UF + 4,95%	UF + 4,95%	UF + 4,95%
	Anual	Anual	Anual
	UF + 4,95%	UF + 4,95%	UF + 4,95%

✓ **Descomposición de la Tasa de interés**

8 años rentas semestrales CF 3,68%, spread 1,27%

8 años rentas anuales CF 3,72%, spread 1,23%

9 años rentas semestrales CF 3,72%, spread 1,23%

9 años rentas anuales CF 3,74%, spread 1,21%



✓ **Descomposición de la Cuota de Leasing**

Cuota incluye los siguientes conceptos:

- Financiamiento de las Obras Civiles
- Pago del Terreno a MAHO (El costo de inscripción del inmueble en el CBR será de cargo MAHO).
- Gastos operacionales:
 - ITE (tasación terreno, evaluación de proyecto, visación Estados de Pago)
 - Notaría y abogado externo

✓ **Pago Anticipado**

(Condiciones de Prepago parcial y total)

La Municipalidad podrá comprar el inmueble al Banco a partir del mes siguiente de pagada la segunda renta de arrendamiento, en cuyo caso el precio se calculará sumando a la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda N° 5, las rentas de arrendamiento pendientes de vencimiento hasta el término natural del contrato, descontándose cada renta mensual de arrendamiento pendientes de vencimiento y la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda N° 5, a una tasa equivalente al BCU del plazo residual + 1,00% anual considerando en cada caso su vencimiento pactado y la fecha del pago efectivo

✓ **Monto máximo de Financiamiento**

El financiamiento máximo por la adquisición del inmueble, construcción y gastos asociados, no podrá exceder de la suma de dos mil quinientos millones de pesos, incluidos todos los impuestos. Por lo tanto, cualquier diferencia que exista entre el monto aprobado de financiamiento y el costo real de las partidas antes indicadas, deberá ser pagado por la Municipalidad de Alto Hospicio como primera renta de arrendamiento.

✓ **Notas**

- Se asume como fecha de término de la Construcción marzo de 2013.
- Conjuntamente con el término de la Construcción se deberá pagar la renta por concepto de intereses de los desembolsos.
- El valor de las rentas se ajustará de acuerdo a los valores en UF efectivamente pagados por concepto de: construcción y compraventa del terreno.

✓ **Tabla de Amortización**

El proponente acompaña tablas de amortización a 8 y 9 años.



Consideraciones para la Evaluación

Dada las diferencias en la presentación de las respectivas ofertas, y atendiendo a que lo relevante de la presente licitación en este sentido son las tasas ofertadas, según lo indicado en la Carta Oferta, y a fin de hacer comparables las ofertas, se ha trabajado bajo las siguientes condiciones crediticias:

1. Se considera el pago de los desembolsos por concepto de intereses de la etapa de construcción al término de esta. Es decir, una vez finalizadas las obras civiles se efectuará el pago de los intereses que se hayan generado en cada Estado de Pago, los cuales se ajustarán en función de la tasa de Interés ofertada por cada proponente para esta etapa, calculados hasta el periodo final de ejecución de las obras.
2. En este sentido, se considera solamente los \$ 2.500.000.000 de pesos aprobados por el Ministerio de Hacienda, desembolsados por parte de la Institución Financiera en Estados de Pagos iguales mensuales (11 en total = 330 días de ejecución de las obras), lo que llevado al valor de la UF del 28 de marzo de 2012 (fecha de apertura de las ofertas), asciende a la suma total de **UF 111.003,07**, siendo por tanto cada Estado de Pago de **UF 10.091,19**.
3. Dado que existe una diferencia entre el monto aprobado por el Ministerio de Hacienda y el valor de la única oferta recibida por la Construcción, la cual asciende a la suma de **\$ 42.568.290**, se asumirá el pago por parte de la Municipalidad directamente a la Institución Financiera para que esta haga pago al Contratista de acuerdo a las condiciones establecidas en las licitaciones de construcción y financiamiento respectivas. En todo caso, se entiende que esta diferencia no debe ser considerada para efectos del cálculo de intereses.
4. Igualmente, se considera el pago total de los costos operacionales una vez firmados los respectivos contratos de venta de terreno y de arrendamiento con opción de compra.
5. Por último, se asume la evaluación a 8 y 9 años efectivos de crédito, esto es, se excluye el periodo de Construcción, por lo cual se consideran los flujos indicados en las respectivas Tablas de Amortización, siendo consideradas las tablas de 9 y 10 años del Banco BCI (las cuales incluían la construcción), y las de 8 y 9 años del Banco Santander (que no incluye la construcción).



TASAS DE INTERÉS

Etapa de Construcción	
Anual	
Mensual	

UF + 5,50%
UF + 0,4475%

UF + 4,00%
UF + 0,3274%

Leasing (crédito de enlace)	
Anual	
Semestral	

UF + 5,50%
UF + 2,715%

UF + 4,95%
UF + 2,445%

MONTO CRÉDITO

UF (27-03-2011)	22.521,90
Monto aprobado en \$	\$ 2.500.000.000
Monto aprobado en UF	111.003
Oferta en \$	\$ 2.542.568.290
Oferta en UF	112.893

22.521,90
\$ 2.500.000.000
111.003
\$ 2.542.568.290
112.893

\$ 2.500.000.000
111.003

\$ 2.500.000.000
111.003

TERRENO

Valor Tasación Comercial
Valor Máximo (SBIF = 90%)
Valor Mínimo (55%)

\$ 421.241.012
\$ 379.116.911
No Indica

\$ 303.220.896
\$ 272.898.806
\$ 166.771.493

INTERESES DE LOS DESEMBOLSOS

Tiempo Construcción (meses)	11
Monto crédito en UF	
Monto crédito en \$	
Intereses a pagar en UF (bajo supuesto de desembolsos iguales)	

11

11
111.003,07
\$ 2.500.000.000
3.025,35

11
111.003,07
\$ 2.500.000.000
2.201,80

Intereses en \$

\$ 68.136.630

\$ 49.588.643



LEASING (Valores Cuota)

8 Años

Semestral

Valor Cuota (UF)
Valor Cuota (\$)
Número de Rentas
Monto Total en UF
Monto Total en \$
Intereses

8.661,33
\$ 195.069.608
16
138.581,28
\$ 3.121.113.730
\$ 621.113.730

8.466,17
\$ 190.674.275
16
135.458,75
\$ 3.050.788.395
\$ 550.788.395

Anual

Valor Cuota (UF)
Valor Cuota (\$)
Número de Rentas
Monto Total en UF
Monto Total en \$
Intereses

No Oferta
No Oferta
N/A
N/A
N/A
N/A

17.137,59
\$ 385.971.088
8
137.100,72
\$ 3.087.768.706
\$ 587.768.706

9 Años

Semestral

Valor Cuota (UF)
Valor Cuota (\$)
Número de Rentas
Monto Total en UF
Monto Total en \$
Intereses

7.881,35
\$ 177.502.977
18
141.864,30
\$ 3.195.053.578
\$ 695.053.578

7.695,20
\$ 173.310.525
18
138.513,60
\$ 3.119.589.448
\$ 619.589.448

Anual

Valor Cuota (UF)
Valor Cuota (\$)
Número de Rentas
Monto Total en UF
Monto Total en \$
Intereses

No Oferta
No Oferta
N/A
N/A
N/A
N/A

15.578,04
\$ 350.847.059
9
140.202,36
\$ 3.157.623.532
\$ 657.623.532



Resumen Evaluación Económica

Proponente	Descripción	Puntaje	Pond.
Banco de Crédito e Inversiones	Etapa de Construcción Anual : UF + 5,50% Mensual : UF + 0,4475% Leasing (crédito de enlace) Anual : UF + 5,50% Semestral : UF + 2,715%	8	5,60
Banco Santander Chile	Etapa de Construcción Anual : UF + 4,00% Mensual : UF + 0,3274% Leasing (crédito de enlace) Anual : UF + 4,95% Semestral : UF + 2,445%	10	7,00

B. ANÁLISIS DE LA OFERTA TÉCNICA (30%).

Analizados los antecedentes entregados por el proponente y cotejados con los criterios a evaluar establecidos en las bases administrativas de licitación en su punto 14.5, podemos concluir:

Banco de Crédito e Inversiones			
Criterios a evaluar	Calificación	Puntaje	Pond.
Presentación de la Oferta. (10%). <i>Cumplimiento a lo establecido en el punto 11.1.</i> <ul style="list-style-type: none">Cumplimiento total, sin observaciones ni omisiones. (10 puntos)Error u omisión de entre 1 a 2 documentos máximo (8 puntos)Error u omisión de entre 3 a 4 documentos máximo (6 puntos)Continuando sucesivamente en escala decreciente... <i>NOTA: Lo anterior, sin perjuicio a lo establecido en los puntos 11.4, 11.5 y 11.6, pudiendo quedar excluido del proceso de evaluación.</i>	El proponente individualizado anteriormente no cumple con cada uno de los requerimientos solicitados en las bases administrativas de la presente propuesta. La comisión, de conformidad a lo establecido en los puntos 11.4 y 11.5, le otorga un plazo de 2 días hábiles para acompañar los siguientes antecedentes: 1) Copias exigidas en el Punto 10.5; 2) Certificados de Antecedentes Personales para fines especiales de Representante Legal, según Punto 11.1 letra e.3; y 3) Experiencia demostrable mediante contratos de Leaseback y Leasing, según Punto 11.1 letra m), a lo cual da cumplimiento pasando sus antecedentes en el acto a la comisión evaluadora.	6	0,18



Condiciones de Prepago. (90%). <ul style="list-style-type: none"> • Mejor condición (10 puntos) • 2° Mejor condición (8 puntos) • 3° Mejor condición (6 puntos) • Continuando sucesivamente en escala decreciente... 	Se autoriza a la MAHO a efectuar prepagos totales a partir de mes 36 de vigencia del contrato, el cual no tendrá costo financiero asociado.	8	2,16
	Puntaje Total	7,80	
	Ponderación	2,34	

Banco Santander Chile			
Criterios a evaluar	Calificación	Puntaje	Pond.
Presentación de la Oferta. (10%). Cumplimiento a lo establecido en el punto 11.1. <ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento total, sin observaciones ni omisiones. (10 puntos) • Error u omisión de entre 1 a 2 documentos máximo (8 puntos) • Error u omisión de entre 3 a 4 documentos máximo (6 puntos) • Continuando sucesivamente en escala decreciente... NOTA: Lo anterior, sin perjuicio a lo establecido en los puntos 11.4, 11.5 y 11.6, pudiendo quedar excluido del proceso de evaluación.	El proponente individualizado anteriormente no cumple con cada uno de los requerimientos solicitados en las bases administrativas de la presente propuesta. La comisión, de conformidad a lo establecido en los puntos 11.4 y 11.5, le otorga un plazo de 2 días hábiles para acompañar los siguientes antecedentes: 1) Copia física de Cédula de Identidad de los Representantes Legales, Punto 11.1 letra f); y 2) Complementar Carta Oferta que incluya la Descomposición de la Tasa de Interés y Tasa Leasing, según Punto 11.1 letra q), a lo cual da cumplimiento, pasando en el acto sus antecedentes a la comisión evaluadora.	8	0,24
Condiciones de Prepago. (90%). <ul style="list-style-type: none"> • Mejor condición (10 puntos) • 2° Mejor condición (8 puntos) • 3° Mejor condición (6 puntos) • Continuando sucesivamente en escala decreciente... 	La Municipalidad podrá comprar el inmueble al Banco a partir del mes siguiente de pagada la segunda renta de arrendamiento, en cuyo caso el precio se calculará sumando a la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda N° 5, las rentas de arrendamiento pendientes de vencimiento hasta el término natural del contrato, descontándose cada renta mensual de arrendamiento pendientes de vencimiento y la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda N° 5, a una tasa equivalente al BCU del plazo residual + 1,00% anual considerando en cada caso su vencimiento pactado y la fecha del pago efectivo.	10	2,70
	Puntaje Total	9,80	
	Ponderación	2,94	



4.

CONCLUSIONES

En virtud del análisis efectuado a cada una de las variables establecidas en el punto 14.5 de las bases administrativas que rigen esta propuesta y en consideración a la calificación que se realizó a cada una de ellas, podemos realizar el siguiente cuadro resumen :

PROPONENTE	CALIFICACION		PONDERACION		FINAL
	Oferta Económica	Oferta Técnica	Oferta Económica	Oferta Técnica	
	70%	30%	70%	30%	
Banco de Crédito e Inversiones	8	7,8	5,60	2,34	7,94
Banco Santander Chile	10	9.8	7,00	2,94	9,94

En conclusión, fundado en el análisis realizado por esta comisión se propone adjudicar la propuesta pública N° 015/2012, ID: 3447-75-LP12, al proponente "BANCO SANTANDER CHILE", en las condiciones establecidas en las Bases que rigieron el proceso y en la oferta del proponente, bajo las siguientes condiciones:

Monto máximo total : \$ 2.500.000.000 o su equivalente en UF.
Plazo : 9 años
Valor Cuota : 7.695,20 UF
Periodicidad : Semestral
Adicional : \$ 42.568.290
Gastos Operacionales : 164 UF
Venta Terreno : \$ 272.898.806

Tasas:

Eta de Construcción : Anual : UF + 4,0000%
Mensual : UF + 0,3274%

Leasing : Anual : UF + 4,950%
Semestral : UF + 2,445%

Los gastos derivados serán cancelados por la Institución Financiera directamente al proponente que se adjudique la Construcción, a las tasas pactadas, previo V°B° de la Dirección de Obras Municipales y el ITE de la Institución.



PROPUESTA	:	FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL, MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO
UNIDAD TÉCNICA	:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
NÚMERO	:	015/2012.
ID MERCADO PÚBLICO	:	3447-75-LP12.




César Villanueva Vega
Secretaría Comunal de Planificación


Rosa María Alfaro Torres
Dirección Jurídica


Claudia Muñoz Muñoz
Dirección de Control


Francisco Lizana Catalán
Dirección de Administración y Finanzas
Unidad Técnica