

ACLARACIONES PROPUESTA PRIVADA N° 2-2024 “ARRIENDO DE TERRENOS PERTENECIENTES AL PATRIMONIO DE AFECTACIÓN FISCAL, UBICADOS EN EL SECTOR BATUCO, COMUNA DE LAMPA, REGIÓN METROPOLITANA”

Pregunta 1

OBJETO DE LA LICITACIÓN

1.1 Etapas Prospectiva: Como alternativa al permiso de "solicitud de conexión a la red de la empresa distribuidora", se solicita considerar el permiso de "solicitud de conexión al Coordinador Eléctrico Nacional (CEN)". Esto dado la envergadura del terreno, podrían considerarse proyectos de generación fotovoltaica que no van por la vía de conexión a la distribuidora.

Respuesta:

Se modifican las bases, en el punto 4. Objeto de la licitación, inciso primero, eliminando la frase **“mediante empresa distribuidora ENEL”**, objeto el proyecto también se pueda efectuar la solicitud de conexión al Coordinador Eléctrico Nacional, para proyectos que no se conecten a la red de empresa distribuidora ENEL, pudiendo optativamente conectarse o no a empresa distribuidora ENEL.

Además se modifica la definición de la Etapa Prospectiva y Etapa Permisos objeto incluir este hito como un marcador en el cambio de etapa (ver respuesta pregunta 6).

1.2 Etapas Prospectiva y Permisos: Deben considerar un término anticipado del contrato, por rechazo de permisos de conexión, ambientales, etc. (razones fundadas del Arrendatario).

Respuesta:

Se modifican las bases, agregando en el acápite 14, letra k) lo que genera un nuevo numeral 9 de acuerdo al siguiente tenor: **“9. Para el caso que el motivo del término anticipado sea el rechazo de los permisos, ya sea de conexión, ambientales, etc., se podrá solicitar el término anticipado con un aviso previo de 30 días corridos, acompañando documentación fidedigna que lo justifique, término al que el arrendador deberá acceder en la medida que el rechazo de los permisos no sea imputable a acciones u omisiones del arrendador, sin perjuicio de lo establecido en la letra a)”** (Ver respuesta pregunta número, 2.1)

Pregunta 2

EL CONTRATO Y SUS CONDICIONES

a) PLAZO

2.1 Término anticipado del contrato: El término anticipado en la etapa de producción, deja en muy malas condiciones comerciales las inversiones del Arrendatario. Además, se establece la facultad de la ARMADA de poner término al contrato de manera unilateral en caso de exigirlo el "interés institucional". Se señala expresamente que lo anterior es "sin forma de juicio". Es una causal amplia y que quedará al arbitrio de la Armada, se solicita eliminar.

Respuesta:

Se modifica las bases en el acápite 14, letra a) inciso final, quedando como sigue:

"Sin perjuicio de lo señalado, el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato, previo aviso al arrendador con un plazo de anticipación mínima de 120 días". (ver respuesta 2.2 y 4)

Se modifica las bases en el acápite 14, letra K) numeral 8, de acuerdo a lo siguiente: **"8. Por resolución debidamente fundada en el interés público o la seguridad nacional, o por razones de fuerza mayor"**.

Se agrega en el acápite 14, letra k) lo que genera un nuevo numeral 9. (ver respuesta 1.2)

Asimismo, el inciso final de la letra K) se codifica, quedando **"En las situaciones referidas en los puntos anteriores, excepto la número 8 y 9, se procederá a cobrar y hacer efectiva la Garantía por el Fiel y Oportuno Cumplimiento del Contrato"**.

En todo caso, se hace presente toda resolución administrativa debe ser fundada (no arbitraria), y respecto de estas proceden los recursos establecidos en la Ley N° 19.880.- a fin de no dejar en la indefensión al arrendatario.

2.2 Además, se solicita aclarar si la facultad de las partes de poner término anticipado al contrato con 120 días de anticipación, es un derecho que se tiene durante toda la vigencia del contrato o bien solo una vez que termina la vigencia original y está operando las prórrogas de un año.

Respuesta:

Dicha facultad está vigente durante toda la vigencia del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se modifica esta facultad, en las bases, objeto sea solo accionable por el arrendatario, sin que esto afecte a las causales de

termino de contrato por parte del arrendador, incluidas en el acápite 14 de las bases. (ver respuesta 2.1)

Pregunta 3

d) CESIÓN Y SUBARRIENDO

Se solicita permitir la cesión a empresas coligadas o filiales del Arrendatario. Además, que dicha cesión no sea causal de "Término Anticipado del Contrato".

Respuesta:

Se modifica la letra d) del numeral 14 de las bases agregando el siguiente inciso segundo: **"Sin perjuicio de lo anterior, La cesión a empresas coligadas o filiales del Arrendatario, podrá ser autorizada sólo previo análisis por la Dirección de Bienestar Social de la Armada, la que podrá ser rechazada por causas de seguridad nacional"**.

Se hace presente que la seguridad nacional es justificante esencial de la procedencia de la Licitación Privada"

Pregunta 4

Dado el alto costo de desarrollo y construcción que presentan este tipo de proyectos para el titular, no es posible aceptar que el Propietario/Arrendador pueda poner término anticipado al contrato en cualquier etapa, sino solo en aquellos casos justificados en que el Arrendatario incurra en un incumplimiento. Por tanto, solicitamos:

4.1 Modificar el segundo párrafo de la cláusula "a) Plazo", quedando de la siguiente manera: "Sin perjuicio de lo señalado, el Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato, previo aviso dado al Arrendador con una anticipación mínima de 120 días".

Respuesta:

Se modifica esta facultad, en las bases, objeto sea solo accionable por el arrendatario, sin que esto afecte a las causales de termino de contrato por parte del arrendador, incluidas en el acápite 14 de las bases. (ver respuesta 2.1)

4.2 Eliminar el numeral 8 y 9 de la cláusula "k) Término anticipado del contrato".

Respuesta:

Se modifica el tenor del acápite 14, letra K, de acuerdo a lo señalado en respuesta 2.1

Lo anterior, dado que el numeral 8 resulta necesario para los intereses del Estado y sólo podrá aplicarse en situaciones que fundadamente lo ameriten.

Por otro lado, en relación al numeral 9, la desafectación del inmueble es el equivalente lo que sucede cuando el arrendador pierde el dominio. Por lo anterior, se ha resuelto modificar las bases, eliminando el numeral 9, y agregando al inciso primero del número 14 la siguiente frase: **“El contrato se deberá suscribir por escritura pública, en notaría de Viña del Mar. Todos los gastos notariales serán de cargo del arrendador”**.

Sin perjuicio de lo anterior, se agrega un nuevo numeral 9. (ver respuesta 1.2.).

Pregunta 5

En la cláusula “8. Presentación de las ofertas” literal “a” se menciona “...a excepción de la indicación en cuanto al rango establecido para las medidas de superficies mínimas y máximas a ofertar por cada lote”, quisiéramos conocer cuáles son las “medidas mínimas” para cada lote, dado que no las hemos podido encontrar en el documento.

Respuesta:

En las bases se elimina expresión “**mínima y máxima**” del numeral 8, antes indicadas, en atención a que las medidas de los lotes están definidas.

Pregunta 6

Solicitamos modificar el fin de la Etapa Prospectiva para la “recepción del Formulario N° 7”, que aporta bastantes más certezas sobre las perspectivas de conexión del proyecto que la “presentación de la SCR”.

Respuesta:

Se acoge y se modificarán las bases de acuerdo a lo siguiente:

“Etapa Prospectiva: Comprende desde la firma del contrato hasta la recepción del Formulario N°7 de parte de la empresa distribuidora o hasta la solicitud de conexión al Coordinador Eléctrico Nacional. Con todo, esta etapa tendrá un límite de 1 año, a partir del cual comenzará a regir la etapa siguiente, aun si no hubiese ingresado la solicitud.”

Cabe considerar que el canon de arriendo de la Etapa Prospectiva comenzará desde la firma del contrato.

“Etapa de Permisos: Comprende desde la recepción del Formulario N°7 de parte de la empresa distribuidora o la solicitud de conexión al Coordinador Eléctrico Nacional hasta la autorización para funcionar en los términos del

artículo 72° - 17 de La Ley General de Servicios Eléctricos. Con todo, esta etapa tendrá un límite de 3 años, a partir del cual comenzará a regir la etapa siguiente.”

Pregunta 7

En la cláusula “12. De la adjudicación” se menciona un plazo de 30 días hábiles para suscribir el contrato de arrendamiento. En nuestra experiencia este plazo es insuficiente para la negociación de la minuta, proponemos un plazo máximo de 90 días.

Respuesta:

Se modificará la cláusula 12, agregando al final del párrafo 2° lo siguiente siguiente tenor: **“Sin perjuicio del plazo señalado, la autoridad administrativa podrá ampliarlo por razones fundadas”**.

Pregunta 8

En la cláusula “I Restitución del Inmueble”, se establece un “plazo máximo de 15 días” para la restitución del terreno. En caso de que el proyecto se encuentre construido, este plazo es insuficiente, normalmente la etapa de cierre de un parque solar de esta naturaleza toma 6 meses, proponemos aumentar el plazo a lo mencionado.

Respuesta:

Se modificará el inciso inicial de dicho acápite, quedando como sigue: **“En caso de término del contrato, cualquiera sea su causa, el “ARRENDATARIO” deberá proceder a la restitución del terreno arrendado dentro de un plazo de hasta 06 meses contados desde el término del mismo, pagando el proporcional de la renta hasta la entrega del terreno.”**

Pregunta 9

En la cláusula “4.1. Construcción y Cercos” se indican 30 m² como máximo para la construcción de faena. Dado la cantidad de funcionarios requeridos en terreno (70-80 personas) ese espacio se ve muy acotado. ¿es posible aumentar el espacio destinado para este uso en etapa de construcción? Hemos de destacar que la superficie de faena no se busca sobredimensionar, más bien, se busca limitar para reducir gastos en la construcción.

Respuesta:

Se modificará las bases en dicho acápite, quedando como inciso final lo siguiente: **“Se autoriza a construir instalación de faena provisoria. Además, podrá construir de modo permanente Oficina de administración, Guardia y Pañol, sólo para uso propio y que no supere los 300 m2.”**

Pregunta 10

En la cláusula “4. Objeto de Licitación” en párrafo se describen las 3 etapas del proceso: Prospectiva, de Permisos y de Producción. Sin embargo, en el Cuadro 2 se mencionan las Etapas: Prospectiva, Proyecto y Producción. A modo de confirmación: ¿la Etapa Proyecto en Cuadro 2 hace referencia a la Etapa de Permisos del párrafo anterior?

Respuesta:

La Etapa Proyecto es equivalente a la Etapa Permisos.

Pregunta 11

Conexión a la Red de Distribución: Las bases mencionan que el proceso implica conectarse a las redes de distribución de Enel (PMGD). ¿Es viable desarrollar un proyecto que se conecte directamente a una subestación ya sea PMG u Otro?

Respuesta:

Si, siempre y cuando sea sólo placas solares. (ver respuestas 1.1)

Sin embargo, no es posible instalar obras de almacenamiento de energía, salvo lo siguiente. Se modifica el punto 4.3. agregando: **“El arrendador podrá excepcionalmente y de manera expresa autorizar la instalación de baterías, siempre y cuando su emplazamiento, tamaño y/o su cantidad no afecte de alguna manera al correcto desempeño de las antenas situadas junto a los terrenos en arriendo. Sin embargo, en caso que, habiendo sido autorizadas, igualmente de algún modo interfieran en la actividad del usuario de las antenas, el arrendatario deberá modificar el emplazamiento, tamaño o capacidad de baterías y alimentadores, o incluso se deberán retirar los equipos de almacenamiento a fin de no afectar al desempeño de las antenas situadas junto a los terrenos en arriendo”.**

Pregunta 12

Desarrollo de Proyectos en Paralelo: ¿Es posible implementar más de un proyecto simultáneamente? En caso afirmativo, ¿resulta viable realizar una subdivisión?

Respuesta:

El arrendado no tiene objeciones en que se desarrolle más de un proyecto, sin embargo, no se subdividirá el terreno conforme las normas de la L.G.U. y C.

Pregunta 13

Modalidad de Pago: ¿Sería posible considerar un pago anual durante los primeros 10 días de cada año calendario en lugar de efectuar pagos mensuales?

Respuesta:

Es factible pagar el total de la renta anualmente en Unidades de Fomento al día de pago. Se modificarán las bases agregando es alternativa.

Pregunta 14

Modelo de Contrato de Arriendo: ¿Está previsto que D.B.S.A. proporcione el modelo de contrato de arriendo?

Respuesta:

Una vez adjudicado se entregará el contrato para su revisión, el que estará basado en el punto 14 de las bases de licitación y sus modificaciones.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

**JOSE MIGUEL HERNÁNDEZ JACIR
CONTRAALMIRANTE
DIRECTOR**