

LICITACIÓN PÚBLICA N° 01/2020

**“PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA
DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD DE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAJA, PARA EJECUCIÓN DE
PROYECTOS HABITACIONALES ACOGIDOS AL DECRETO
SUPREMO N° 19, DE 2016 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO”**

BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES

BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES

LICITACIÓN PÚBLICA N° 01/2020

NOMBRE : PROMESA DE COMPRA VENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD DE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAJA, PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES ACOGIDOS AL DECRETO SUPREMO N° 19, DE 2016 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

LOCALIZACION : 1.- **LOTE 1-A1**, DE CALLE LOS GUINDOS N° 238, DE 14.858,90 m², ROL DE AVALUO FISCAL N° 181-189, COMUNA DE LAJA, INSCRIPCIÓN A FOJAS 272 VTA. N° 189, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE LAJA AÑO 2020.

2.- **LOTE 2**, DE CALLE LAS GOLONDRINAS N° 22, DE 8.152,39 m², ROL DE AVALUO FISCAL N° 181-190, COMUNA DE LAJA, INSCRIPCIÓN A FOJAS 586 N° 389, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE LAJA AÑO 2020.

MANDANTE : MUNICIPALIDAD DE LAJA

1. GENERALIDADES

Las presentes Bases Administrativas se refieren al llamado a Propuesta Pública denominada “**PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAJA, PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES ACOGIDOS AL DECRETO SUPREMO N° 19, DE 2016 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**”, la cual considera el contrato de **promesa con** la obligación a celebrar compraventa definitiva.

Las dos propiedades ubicadas en la comuna de Laja, de dominio de la Ilustre Municipalidad de Laja, donde se propone ejecutar dos conjuntos habitacionales de Integración Social y Territorial, acogidos al Decreto Supremo N° 19, de 2016 y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La **promesa de compraventa y venta definitiva** de los inmuebles municipales antes individualizados se encuentra aprobada por el Honorable Concejo Municipal de Laja por Acuerdo N° 9, adoptado en la Sesión Extraordinaria N° 8 de fecha 21 de agosto de 2020.

2. REGLAMENTACIÓN

- 2.1 Las Bases Administrativas de la propuesta están disponibles en la página web de la Municipalidad de Laja <http://www.munilaja.cl>
- 2.2 Las Bases Administrativas están destinadas a reglamentar el proceso de licitación pública y que concluye en la enajenación, mediante compraventa conjunta de dos (2) inmuebles urbanos de propiedad municipal, que se celebrará con el oferente que presente dos anteproyectos de conjuntos habitacionales de Integración Social y Territorial, uno para cada inmueble, acogidos al Decreto Supremo (D.S.) N° 19, de 2016 y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El mismo oferente adjudicatario, en virtud de este proceso licitatorio estará obligado a consensuar con la Unidad Técnica del Municipio de Laja los dos proyectos habitacionales finales que deberán ser regidos por el D.S. N° 19, de 2016 y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de obtener la aprobación y selección del MINVU en su calidad de proyectos habitacionales de Integración Social y Territorial acogido al D.S. N° 19, de 2016.

El contrato de compraventa deberá celebrarse, una vez obtenida la aprobación y selección de los proyectos habitacionales acogidos al D.S. N° 19, de 2016, por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a los proyectos concordados con el municipio y cumpliendo con toda la normativa legal vigente que corresponda para este tipo de contratos. La selección de los dos proyectos habitacionales deberá verificarse en un plazo que no exceda del 31 de diciembre de 2021.

- 2.3 La obligación de promesa de enajenación que se contiene en estas bases, y tiene como fundamento legal las facultades que nos confieren el artículo 34 de la Ley N° 18.695, “Orgánica Constitucional de Municipalidades”, en relación con lo preceptuado en el Decreto con Fuerza de Ley N° 789, de 1978 que “Fija normas sobre adquisiciones y disposición de los bienes municipales”. Conforme esta normativa se ha dispuesto llamar a Licitación Pública para Vender dos (2) inmuebles de propiedad municipal que se encuentran emplazadas en el radio urbano de la comuna de Laja.
- 2.4 Ley de Compras Públicas N° 19.886 y su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 250 de 2004 del Ministerio de Hacienda, la Ley General de Urbanismo y Construcción y el Decreto Supremo N° 19, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2016, que Reglamenta Programa de Integración Social y Territorial.
- 2.5 Autorización del Honorable Concejo Municipal de Laja para iniciar proceso de promesa de compraventa y compraventa definitiva de terrenos municipales signados con el Rol N° 181-189 y Rol N° 181-190, ambos de la comuna de Laja, que fuera adoptado en Sesión Extraordinaria N° 8 celebrada el día 21 de agosto de 2020.

3. CONDICIONES GENERALES DE LA PROMESA DE COMPRA VENTA Y VENTA DEFINITIVA

Todos los antecedentes e informaciones técnicas relativas a los inmuebles a que se refieren las Bases Administrativas, deben considerarse a título meramente ilustrativo e informativo. Consecuentemente con lo expuesto, se establece lo siguiente:

- 3.1 La Municipalidad de Laja se obliga a celebrar contrato de promesa de compraventa y compraventa definitiva, y transferirá y venderá las propiedades como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentran, el que se entenderá conocido por el adjudicatario, con todos sus derechos, usos, costumbres y

servidumbres activas y pasivas, sujeta al cumplimiento de las normas sobre enajenación de inmuebles fiscales y/o municipales.

Los interesados podrán visitar personalmente los inmuebles y constatar por sí mismos y en terreno en la fecha de la visita a terreno, la efectividad y autenticidad de los antecedentes técnicos de las propiedades. Para tal efecto, será de exclusiva responsabilidad de los interesados y del posterior comprador adjudicatario, el asesorarse por personas que tengan los conocimientos necesarios para constatar lo anterior y contar con la información necesaria para la toma de decisiones respectiva.

- 3.2 Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral precedente, el Adjudicatario y eventuales promitentes compradores conservan el ejercicio de acciones resolutorias e indemnizatorias por vicios redhibitorios y aquellas derivadas del deber de saneamiento de evicción por motivos de defectos técnicos de los inmuebles que se enajenan
- 3.3 El contrato de promesa de compraventa y compraventa definitiva se celebrarán y se entenderá perfeccionado una vez que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:
- a) Aprobación de los anteproyectos de conjuntos habitacionales acogidos al Decreto Supremo N° 19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Laja, con emplazamiento diferenciado para cada inmueble de cuya transferencia se trata.
 - b) Selección de los Proyectos de conjuntos habitacionales acogidos al Decreto Supremo N° 19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, relativo a cada inmueble municipal de cuya transferencia se trata.
 - c) Que se haya obtenido la autorización para su enajenación por parte del Gobernador Provincial, una vez adjudicados los inmuebles materia de esta licitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del D.F.L. N° 789 de 1978.
 - d) Suscripción del contrato de servicios que debe realizar la adjudicataria para la aprobación y selección de los proyectos.
 - e) Suscripción de los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles materia de la presente licitación una vez adjudicada la misma, teniendo como condición de los mismos contratos que se obtenga la aprobación y selección de los proyectos habitacionales acogidos al D.S. N° 19, de 2016, por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a los proyectos concordados con el municipio y cumpliendo con toda la normativa legal vigente que corresponda para este tipo de contratos y que la selección de los dos proyectos habitacionales se verifique en un plazo que no exceda del 31 de diciembre de 2021.
 - f) Suscripción de los contratos de compraventa de los inmuebles de cuya transferencia se trata.
 - g) Pago del precio ofertado de contado, a través de vale vista bancario endosable, tomado a la orden del adjudicatario y endosado a nombre de la Municipalidad de Laja, por cada inmueble de cuya enajenación se trata, en la oportunidad de la suscripción del contrato de compraventa. Estos documentos quedarán con instrucciones al señor Notario que autorice la escritura de compraventa, para ser entregados a un representante de la Municipalidad de Laja, sólo una vez que se le acredite que la propiedad sobre los inmuebles objeto de la compraventa se encuentra inscrita a nombre de los compradores, libres de todo gravamen, prohibición o embargo, a excepción de las hipotecas u otros gravámenes que pudieran constituirse conjuntamente con la compraventa.
 - h) Inscripción de los bienes raíces materia de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces de Laja por parte del comprador adjudicatario.

- 3.4 El oferente comprador junto con la oferta del precio por cada inmueble deberá contar con los anteproyectos de conjuntos habitacionales, correspondientes uno para cada inmueble, acogidos al Decreto Supremo N° 19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (que regula el Programa de Integración Social y Territorial), para la construcción de Condominio N°1 de departamentos para el Lote **1-A1**, situado en calle Los Guindos N° 238 y Condominio N°2 de departamentos para el **Lote 2**, de calle Las Golondrina N° 22, de la comuna de Laja, de acuerdo a las especificaciones contenidas en las Bases Técnicas, o en la cantidad de unidades mayores que proponga en su oferta.
- 3.5 Los valores comerciales de los inmuebles objeto de esta licitación ascienden a las siguientes sumas:

3.5.1 Tasación comercial

Condominios	Lote	m ² Terreno polígonos	Valor tasación comercial (UF/m ²)	Precio Valor tasación comercial (UF)
Los Guindos I	1-A1	14.858,90	0,35	5.200,62
Los Guindos II	Lote 2	8.152,39	0,35	2.853,34

- 3.5.2 El rango de precio a ofertar para cada terreno debe corresponder al rango entre un 60% y el 70% del valor de la tasación comercial.

4. DE LA PROPUESTA

4.1. PARTICIPANTES:

- 4.1.1. Podrán participar en la propuesta todas las personas naturales o jurídicas que cumplan todos los requisitos establecidos en las presentes Bases de Licitación.
- 4.1.2. Quedarán excluidos del proceso de licitaciones quienes, dentro de los dos años anteriores al momento de presentación de la Oferta hayan sido condenados por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales del trabajador, o hayan sido condenados por delitos concursales establecidos en el Código Penal, dentro de los anteriores dos años al momento del acto de apertura (Ley N° 20.238), siempre que tales condenas se hayan dictado con posterioridad al 19 de enero de 2008, o hayan sido condenados a la pena de prohibición de celebrar actos o contratos con el Estado, mientras ésta se encuentre vigente.

4.2. PUBLICACIÓN DE BASES Y LLAMADO A PRESENTAR PROPUESTAS

- 4.2.1 Las Bases de Licitación y el llamado a presentar propuestas serán publicadas en el sitio web de la Ilustre Municipalidad de Laja (<http://www.munilaja.cl>), una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que apruebe las presentes Bases, y sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4.3 y 4.4. Lo anterior será difundido a través de la correspondiente publicación del proceso licitatorio en un Diario de Circulación Provincial.
- 4.2.2. Los plazos de días establecidos en estas Bases corresponden a días hábiles, entendiéndose que son inhábiles los días sábados, los domingos y los festivos, salvo que se señale expresamente lo contrario. En

el evento que el último día de un plazo de días corridos recayere en un día inhábil, se entenderá prorrogado automáticamente al día hábil siguiente. Las comunicaciones y publicaciones de los actos administrativos se realizarán a través del sitio web de la Ilustre Municipalidad de Laja (<http://www.munilaja.cl>).

4.3. CRONOGRAMA

El proceso de licitación será convocado por la Ilustre Municipalidad de Laja, mediante la publicación de un aviso en un Diario de Circulación Provincial, en el cual se informará que las Bases Administrativas de Licitación y demás antecedentes Técnicos del proceso licitatorios estarán disponibles en el sitio web de la Ilustre Municipalidad de Laja (<http://www.munilaja.cl>). Sin perjuicio de lo anterior cada interesado podrá solicitar una copia de las mencionadas Bases en la Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Laja.

Publicación de la licitación	Lunes 24 de Agosto de 2020
Obtención de Bases	Se descargarán directamente desde el sitio web de la Ilustre Municipalidad de Laja http://www.munilaja.cl
Consultas	Se efectuarán a través del correo electrónico Licitacionterreno@munilaja.cl se recepcionarán hasta el día jueves 03 de septiembre de 2020 y se responderá al oferente vía email.
Visita a Terreno obligatoria	La visita a terreno se realizará el día lunes 31 de agosto de 2020 a las 15:00 hrs. A reunirse en dependencias de SECPLAN de la Municipalidad de Laja, cada interesado debe traer locomoción propia.
Aclaraciones y respuestas a consultas	Se efectuarán a través del correo electrónico Licitacionterreno@munilaja.cl
Entrega de ofertas fecha máxima oficina de partes de la municipalidad Balmaceda 292 Laja.	Martes 15 de septiembre de 2020, a las 13:40 hrs.

4.4. FORMA DE PRESENTAR LA PROPUESTA:

La propuesta necesariamente deberá ser presentada, por escrito, en la Oficina de partes de la Ilustre Municipalidad de Laja; para ello el oferente deberá ingresar los documentos que se indican en el punto 4.5 de las presentes bases "Anexos Administrativos"; "Anexos Técnicos" y "Anexos Económicos". Lo anterior en un sobre cerrado identificando nombre de la licitación, nombre y RUT del oferente.

4.5. CONTENIDO DE LA PROPUESTA:

4.5.1 ANEXOS ADMINISTRATIVOS:

- a) Identificación del proponente, de acuerdo a **Anexo N° 1.**
- b) Declaración simple de acuerdo a **Anexo N° 2.**

- c) Garantía a nombre de la Municipalidad de Laja, para garantizar la Seriedad de la Oferta, por un monto no inferior a \$1.000.000- (un millón de pesos) por la presentación de la oferta que involucra a ambos terrenos, con fecha de vencimiento igual al día de la apertura aumentado en 180 días corridos. Es decir, el oferente debe presentar la garantía y **Anexo N°3** de ingreso de garantía que involucra a ambos terrenos.

Dichas garantías se devolverán una vez adjudicada la propuesta a petición escrita.

- d) Copia simple de la cédula de identidad del oferente; o RUT de la persona jurídica y cédula de identidad del o los representantes legales, según corresponda.
- e) Fotocopia simple de escritura pública de constitución de la sociedad y de sus modificaciones (sólo para persona jurídica).
- f) Certificado de vigencia de la sociedad otorgado por el Conservador de Bienes Raíces y de comercio respectivo (sólo para persona jurídica). El documento señalado anteriormente, deberá ser de una data no superior a 90 días desde la fecha de apertura.
- g) Certificado de antecedentes laborales y previsionales (Formulario F-30), con una antigüedad no superior a 90 días al momento de la apertura de las ofertas.
- h) Certificado de Deuda Tributaria emitido por la Tesorería General de la República, con una antigüedad no superior a 90 días al momento de la apertura de las ofertas.
- i) Declaración jurada de no haber sido condenado por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales, dentro de los dos años anteriores a la formulación de la presente propuesta de oferta pública, de acuerdo a **Anexo N°4**.

4.5.2 ANEXOS TÉCNICOS:

El Oferente deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

- a) Anteproyecto correspondiente a un conjunto habitacional acogido al Decreto Supremo N° 19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (que regula el Programa de Integración Social y Territorial), para la construcción como mínimo de 100 unidades de viviendas compuestas por 100 departamentos para el Lote A-A1, situado en calle Los Guindos N° 238, comuna de Laja.
- b) Anteproyecto de conjunto habitacional acogido al Decreto Supremo N° 19 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (que regula el Programa de Integración Social y Territorial), para la construcción como mínimo de 80 unidades de viviendas compuestas por 80 departamentos para el Lote 2, de calle Las Golondrinas N° 22, de la comuna de Laja.
- c) Ambos anteproyectos deberán cumplir con las especificaciones contenidas en las Bases Técnicas, o en la cantidad de unidades de vivienda mayores que proponga en su oferta. El porcentaje de unidades para sectores vulnerables debe ser mayor a 20% y menor o igual a 30%.
- d) Experiencia del Oferente, como empresa inmobiliaria, situación que debe estar debidamente respaldada de acuerdo a **Anexo N°6**.
- e) Experiencia del Oferente, en elaboración y gestión de proyectos de edificación en altura, situación que debe estar debidamente respaldada de acuerdo a **Anexo N°6**.
- f) Antecedente de ofertar el **Anexo N°7**.

4.5.3 ANEXOS ECONOMICOS:

Formato de Oferta Económica según **Formato N° 5**, indicando los precios ofertados por los inmuebles a comprar (en unidades de fomento). El precio ofertado deberá corresponder a la suma de los precios de cada terreno, dentro rango de precios informado en el punto 3.5.2 de las presentes bases.

4.5.4 FORMA DE PERSENTACION DE ANTECEDENTES

El oferente deberá adjuntar todos los antecedentes Administrativos, Técnicos y económicos en forma respaldo digital, con un resumen de presentación de los mismos y junto con la garantía de Seriedad de la Oferta en forma física, todo lo anterior a través de la Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Laja.

5. DE LA VIGENCIA DE LA OFERTA

La Oferta del Proponente se mantendrá vigente como mínimo durante 180 días corridos, a contar de la fecha de Apertura de las Propuestas.

6. VISITA A TERRENO

Se considera visita a terreno obligatoria, salida desde la Secretaría Comunal de Planificación de Municipalidad de Laja, de acuerdo a fecha indicada en calendario de licitación.

7. CONSULTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

Los licitantes, respecto de las materias de esta propuesta, podrán hacer las consultas que estimen pertinentes, mediante correo electrónico señalado y entre las fechas señaladas en el cronograma.

No serán admitidas las consultas formuladas fuera de plazo o por un conducto diferente al señalado.

La Municipalidad responderá las consultas formuladas por los oferentes mediante correo electrónico dirigido al respectivo oferente.

La comisión técnica de estudio podrá solicitar mediante correo electrónico y con posterioridad al acto de apertura, las aclaraciones o informaciones que considere oportunas y que, a su juicio, no alteren o modifiquen sustancialmente los antecedentes de la licitación, el principio de igualdad entre los proponentes y que no signifique alteración de la oferta. Las respuestas serán presentadas por el mismo medio y se limitarán a los puntos solicitados.

Para los efectos de la presente licitación, el medio de comunicación será el correo electrónico Licitacionterreno@munilaja.cl. De esta forma todos los actos municipales en relación a esta licitación se darán por notificados una vez transcurridas 24 horas desde el momento en que la información es ingresada vía correo electrónico.

Para todos los efectos legales y contractuales, la documentación que se genere en el proceso de la licitación a partir de la publicación y hasta el día de la adjudicación en la página Web del municipio, pasaran a formar parte integrante de las presentes bases.

8. RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS PROPUESTAS

8.1 RECEPCIÓN DE LAS PROPUESTAS

8.1.1 La oferta económica que el oferente ingrese en el Municipio, deberá corresponder al precio propuesta para cada inmueble.

8.1.2 Sólo pueden adjudicarse contrato de promesa de compraventa a licitantes cuyas ofertas hayan sido recibidas en el Municipio, a través de la oficina de partes, según lo señalado en las presentes bases.

8.2 APERTURA DE LAS PROPUESTAS:

8.2.1 La apertura de las ofertas se hará el día y hora consignado en el calendario de licitación.

8.2.2 La Municipalidad se reserva el derecho de admitir aquellos documentos que, a su juicio, presenten defectos de forma, errores u omisiones de menor importancia, siempre y cuando éstos no alteren el tratamiento igualitario de los proponentes ni la adecuada evaluación de la propuesta y se constituyan en errores no esenciales que no invalidan el proceso licitatorio.

8.2.3 La apertura se llevara a cabo por la Comisión evaluadora con Ministro de Fe Municipal. En esta etapa se verificará el cumplimiento de los requisitos de forma, certificando la existencia de los anexos administrativos, técnicos y económicos solicitados en el punto 4.5 de las presentes bases, pero sin pronunciarse sobre el contenido de los mismos.

Por lo tanto, en esta etapa las ofertas podrán ser declaradas Fuera de Bases por la no presentación de algunos de los documentos exigidos en el punto 4.5, sin perjuicio de lo señalado en el inciso final del mismo punto.

9. EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Una vez abiertas las Ofertas Económicas según calendario anexo, la documentación referida a las Ofertas será estudiada y evaluada en su contenido por la Comisión de Evaluación de Propuesta, designada por Decreto Alcaldicio. Esta Comisión presentará al alcalde la propuesta de adjudicación de la oferta que se estime más conveniente para los intereses del municipio, considerando los participantes que hayan obtenido los tres primeros lugares.

Para los efectos de adjudicar el contrato se considerará la siguiente pauta de evaluación:

9.1 Criterios de evaluación

Las evaluaciones de las ofertas se realizarán considerando los siguientes factores que se indican en la siguiente tabla, con su ponderación respectiva:

	Tipo	Ítem		Puntaje parcial	Puntaje total
A	Precio	A.1	Precio a ofertar por el terreno	5	5
B	Experiencia Inmobiliaria	B.1	Años experiencia Inmobiliaria	20	35
		B.2	Construcción en altura	15	
C	Oferta Técnica	C.1	Número de departamentos (proyecto 1)	5	55
		C.2	Número de departamentos (proyecto 2)	5	
		C.3	Tipología de departamentos	5	
		C.4	Estacionamientos	5	
		C.5	Eficiencia energética	5	
		C.6	Áreas verdes y otros atributos	5	
		C.7	Departamento para discapacitado movilidad	5	

			reducida		
		C.8	Superficie útil mínima del departamento vulnerables	5	
		C.9	Diseño arquitectónico de los condominios	5	
		C.10	Integración social de Tipologías (Entremezcla)	10	
D	Antecedentes	D.1	Cumplimiento requisitos formales	5	5
TOTAL				100	100

9.2 Metodología de Evaluación

Los criterios de evaluación tienen por objeto seleccionar a la mejor oferta o mejores ofertas de acuerdo a los aspectos técnicos y económicos establecidos en las presentes Bases. Todos los cálculos se harán a la centésima (dos decimales). Las ofertas se calificarán y evaluarán según los factores y la ponderación que a continuación se indican:

A. PRECIO (5 puntos)

A.1 Precio a ofertar

El precio a ofertar por los terrenos, debe estar dentro del rango indicado como valor mínimo y valor máximo, lo que corresponde al rango entre un 60% y el 70% del valor de la tasación comercial, los que se presentan en tabla siguiente.

Condominios	Lote	Valor mínimo	Valor máximo
Los Guindos I	1-A1	3.120,372	3.640,434
Los Guindos II	Lote 2	1.712,004	1.997,338

La evaluación, se realiza con el precio promedio establecido para ambos lotes, lo que determina el precio, con el cual se determina el puntaje para este ítem.

A.2 Precio a ofertar

El precio a ofertar debe estar dentro del intervalo definido para determinar el puntaje de este ítem.

Precio= 4.832,4 UF	4.832,4 UF < Precio < 5.637,8 UF	Precio ≥ 5.637,8 UF
A.1=0	$A.1 = 0,0248 * X - 120$	A.1=20

B. EXPERIENCIA (35 puntos)

Inmobiliaria y Construcción en altura

Este factor medirá la experiencia de la empresa acreditada en el rubro Inmobiliario y en la ejecución de proyectos de edificación en altura.

B.1 Años Experiencia en proyectos Inmobiliarios

$B.1 = \text{Años experiencia Grupo}$

Se otorgarán dos puntos por cada año de experiencia. Si la cantidad de años de experiencia es mayor a cinco, esta será la cantidad máxima a considerar.

B.2 Experiencia en edificación en altura

$B.2 = \text{Cantidad de proyectos}$

Si la cantidad de edificaciones en altura es mayor a 5 (elaboración y gestión de proyectos de edificación en altura), esta será la cantidad máxima a considerar.

Para los ítems B.1 y B.2 deben incluirse los elementos verificadores que certifiquen la experiencia.

C. OFERTA TÉCNICA (55 puntos)

C.1 Número departamentos Proyecto 1 (Nd1)

Nd1=100	$100 < Nd1 < 120$	Nd1=120
C.1=0	$C.1 = 0,25 * Nd - 25$	C.1=5

De acuerdo a la cantidad de departamentos definidos se asigna el puntaje respectivo. Una cantidad menor de unidades, implica que la oferta queda fuera de bases.

C.2 Número departamentos Proyecto 2 (Nd2)

Nd2=80	$80 < Nd2 < 90$	Nd2=90
C.2=0	$C.2 = 0,5 * Nd - 40$	C.2=5

De acuerdo a la cantidad de departamentos definidos se asigna el puntaje respectivo. Una cantidad menor de unidades, implica que la oferta queda fuera de bases.

Ambos condominios deben cumplir con los ítems establecidos desde C.3 a C.10. En el caso cumplirse sólo en uno, no asigna puntaje y en el caso de cumplir en ambos, pero con diferente puntaje, se considera el de menor valor en la evaluación.

C.3 Tipología de departamentos (Td)

Td=3	Td=4	$Td \geq 5$
C.3=1	C.3=3	C.3=5

Según la cantidad de tipologías establecida (DS19, Artículo N°11), se establece el puntaje respectivo. La cantidad mínimas es de tres tipologías. Deberá graficarse claramente las tipologías y numero de departamentos.

C.4 Estacionamientos (E)

E=80%	$80\% < E < 100\%$	E = 100%
C.4=0	$C.4 = 25 * E - 20$	C.4=5

El porcentaje mínimo de estacionamientos corresponde al 80% de la cantidad total de departamentos definidos en la oferta. En el caso de ser mayor o igual a la cantidad total de departamentos definidos, se otorga el valor máximo. Un porcentaje menor a la cantidad mínima establecida, implica que la oferta queda fuera de bases.

C.5 Eficiencia energética (Ee)

$Ee = 1$	$1 < Ee < 5$	$Ee \geq 5$
C.5=1	C.5=2	C.5=5

Según la cantidad de atributos que aporten Eficiencia energética al proyecto, se establece su puntaje.

C.6 Áreas verdes y otros atributos (AV y otros atributos)

$(AV \text{ y otros atributos}) = 1$	$2 \leq AV \text{ y otros atributos} \leq 3$	$(AV \text{ y otros atributos}) \geq 4$
C.6=1	C.6=2	C.6=5

Según la cantidad de juegos infantiles y otros atributos que pueda incluir en el proyecto, se asigna el puntaje.

C.7 Departamento para discapacitado con movilidad reducida, por cada proyecto.

No cuenta con Departamento para discapacitado de movilidad reducida	Cuenta con Departamento para discapacitado de movilidad reducida
C.7=0	C.7=5

En el caso de contar con departamento para discapacitado asigna puntaje. En caso contrario no tendrá puntaje

C.8 Superficie útil mínima de departamento para sectores medios (Sup)

$Sup = 50 \text{ m}^2$	$50 \text{ m}^2 < Sup < 60 \text{ m}^2$	$Sup \geq 60 \text{ m}^2$
C.8=0	$C.8 = 0,5 * Sup - 25$	C.8=5

Si dentro de las tipologías de departamentos destinados a familias de clase media emergente, alguno de los modelos supera los 60 m^2 y cuenta con dos baños, se establece puntaje máximo, para este ítem. De no superar los 60 m^2 , la evaluación se obtiene de la mayor superficie de la tipología definida por el oferente.

La superficie mínima para los departamentos destinados a familias vulnerables, debe ser de acuerdo a lo indicado en decreto. De no cumplirse, la oferta se declara inadmisibile.

C.9 Diseño arquitectónico de loteo

El diseño del conjunto habitacional y la distribución de las familias debe ser según Artículo N°11, ítem 3 del DS 19. Si se considera todo lo indicado en artículo antes citado, implica el total del puntaje asignado (**B.9=5**), en caso contrario el puntaje será cero (**B.9=0**).

No cumple con diseño	Cumple con diseño
----------------------	-------------------

arquitectónico de loteo	arquitectónico de loteo
C.9=0	C.9=5

C.10 Entremezcla

Si se considera en cada edificio más de una tipología de departamento, vale decir, al menos una tipología para familia de sectores vulnerables y una para sectores medios, implica el total del puntaje asignado (**B.9=15**), en caso contrario el puntaje será cero (**B.10=0**).

No cumple con Entremezcla	Cumple con Entremezcla
C.10=0	C.10=10

D. ANTECEDENTES: Cumplimiento requisitos formales (5 puntos)

Se aplicará puntaje de manera directa, según lo siguiente:

DESCRIPCION	PUNTOS
Presenta todos los documentos administrativos, según lo señalado en las bases administrativas, hasta la fecha de cierre de la licitación.	5
Presenta documentos administrativos incompletos al momento del cierre de licitación. La comisión definirá si solicita antecedentes faltantes.	0

9.3 PROCEDIMIENTO DE DESEMPATE Y ADJUDICACION

Ante la eventualidad de empate entre dos o más ofertas, al aplicar la pauta de evaluación, el factor a considerar para dirimir dicha igualdad de puntaje, será la oferta que obtenga mayor puntaje en el criterio oferta económica.

Ante la eventualidad de empate entre dos o más ofertas, al aplicar la pauta de evaluación e igualdad en la oferta económica, se adjudicará la oferta que presente el mayor puntaje en el criterio Diseño Arquitectónico de Condominios.

La Municipalidad, sobre la base de circunstancias fundamentadas técnicamente, podrá desechar las ofertas, cuando no sea conveniente a los intereses municipales.

La Municipalidad se reserva el derecho de verificar la autenticidad de la información contenida en todos los antecedentes incluidos en la oferta, quedando así mismo facultada para dejar fuera de bases a aquellos oferentes en que la referida información resulte ser falsa, incompleta, incongruente, inconsistente o discrepante, o que no exista plena concordancia o equivalencia entre los antecedentes contenidos en la oferta.

La Comisión de Evaluación, presentará al Sr. Alcalde un acta de Evaluación y la sugerencia correspondiente, de acuerdo a la evaluación sujeta a los criterios de evaluación. De acuerdo a la normativa vigente, se deberá presentar al Concejo Municipal, con el fin de tomar acuerdo para sancionar la adjudicación respectiva.

Luego se procederá a dictar el Decreto Alcaldicio de Adjudicación, el cual se subirá a la página web de Municipio para conocimiento de todos los participantes del proceso de licitación.

El oferente adjudicado, debe ingresar garantía de fiel cumplimiento de contrato con un plazo máximo de 15 días corridos, a partir del día siguiente de la fecha de adjudicación a través del ingreso físico por oficina de partes del Municipio.

Todas las notificaciones que hayan de efectuarse con ocasión del presente proceso de licitación, se entenderán realizadas luego de transcurridas 24 horas desde que la Municipalidad publique en la página web del Municipio el documento, acto o resolución objeto de la notificación.

En caso de no cumplirse con la fecha indicada de adjudicación de las presentes bases de licitación, la Municipalidad publicará una nueva fecha en la página web del Municipio y la razón del cambio de fechas.

9.4 CONSULTAS A LA ADJUDICACIÓN.

Las consultas que efectúen los proveedores respecto a la adjudicación, podrán realizarlas al correo electrónico Licitacionterreno@munilaja.cl.

Las respuestas se enviarán al correo de quien consulte.

10 GARANTÍAS.

Todas las garantías deben ser pagaderas a la vista y con carácter de irrevocable. Las garantías serán cobradas por la Municipalidad y pagadas al primer requerimiento.

10.1 SERIEDAD DE LA OFERTA.

- a) A nombre de la Municipalidad de Laja.
- b) RUT Municipalidad: 69.170.300-2.
- c) Monto: \$ 1.000.000 (un millón de pesos), por la presentación de oferta que involucra a ambos terrenos.
- d) Devolución: La devolución de esta boleta se realizará una vez adjudicada la licitación pública y a petición escrita de la devolución.
- e) Glosa: Garantiza Seriedad de la Oferta “*PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, MUNICIPALIDAD DE LAJA*”.
- f) Vigencia: 180 días contados desde la fecha de cierre de la licitación.

10.2 FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

- a) A nombre de la Municipalidad de Laja.
- b) RUT Municipalidad: 69.170.300-2.
- c) Monto: 5% del monto del precio de los inmuebles, resultante de la sumatoria del precio de los dos terrenos.
- d) Devolución: La devolución de esta boleta se realizará una vez que se cuente con Certificado de Dominio de Propiedad transferida e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Laja a nombre del adjudicatario y sea pagado el precio de los inmuebles municipales.
- e) Glosa: Garantiza fiel cumplimiento de contrato “*PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, MUNICIPALIDAD DE LAJA*”.
- f) Vigencia: 12 meses contados desde la fecha de suscripción del contrato.

Las garantías deberán mantenerse vigentes mientras no se haya cumplido a cabalidad con la etapa que cauciona. La responsabilidad de mantener los instrumentos de garantía vigentes es del adjudicatario.

11 DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA Y EL CONTRATO DE SERVICIOS

El área jurídica de la Municipalidad de Laja será la encargada de redactar los contratos de promesa de compraventa, como la compraventa definitiva y el contrato de servicios que se suscribirá con el oferente adjudicado, para los efectos de que éste gestione y obtenga las aprobaciones de los organismos públicos correspondientes, y que se describen a continuación:

- a) Presentación y aprobación por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Laja del o los anteproyectos, permisos de edificación y derechos municipales de conjuntos Habitacionales de

Integración Social y Territorial acogido al D.S. N° 19, de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, correspondiente a cada uno de los inmuebles materia de la transferencia.

- b) Obtener la selección del o los anteproyectos de conjuntos habitacionales acogido al D.S. N° 19, de 2016, de parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se relacionen con él o los inmuebles materia de la transferencia.

El plazo para obtener las aprobaciones o la selección de los anteproyectos de conjunto habitacional acogido al D.S. N° 19, de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, **no podrá extenderse más allá del día 31 de diciembre de 2021.**

12 DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA.

Al área jurídica de la Municipalidad de Laja le corresponderá redactar los contratos de promesa de compraventa y de compraventa correspondientes, pudiendo incorporar en él todas las cláusulas que estime pertinentes para salvaguardar los intereses municipales. Los gastos que se originen por este motivo (derechos notariales, inscripciones, etc.) serán de cargo del adjudicatario.

El plazo para suscribir el contrato de compraventa de las propiedades es de 90 días máximo, contados desde el día hábil siguiente de la fecha en que se publique la resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que seleccione los proyectos de vivienda de Integración Social y Territorial regido por el D.S. N° 19, de 2016, para la comuna de Laja y respecto de los inmuebles materia de la presente Licitación Pública.

El adjudicatario deberá proporcionar al área Jurídica de la Municipalidad todos los antecedentes del comprador necesarios para la redacción del contrato, dentro de un plazo de 20 días corridos contados desde la publicación de la resolución de selección de los proyectos por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por su parte la Dirección Jurídica a partir de la entrega de todos los antecedentes por parte del adjudicatario, tendrá un plazo de 30 días corridos para elaborar las correspondientes escrituras de compraventa.

13 DE LAS RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO

Será responsabilidad del Municipio entregar las propiedades materia de esta licitación libre de ocupantes, siendo de responsabilidad de esta Municipalidad el ejercicio de las respectivas acciones judiciales tendientes a obtener la desocupación de la propiedad, en el caso que amerite.

Los inmuebles objeto de la presente licitación se enajenan libres de deudas por concepto de contribuciones, gastos comunes o servicios básicos y/o similares.

14 DE LAS FACULTADES DEL MUNICIPIO

La Municipalidad de Laja se reserva el derecho de retirar o sustraer del proceso de licitación, la o las propiedades objeto de esta licitación de esta propuesta pública, en resguardo del interés municipal y por razones fundadas, sin que esto genere responsabilidad para el municipio. Esta facultad se podrá ejercer hasta el momento de la apertura de la Propuesta Pública.

La Municipalidad de Laja se reserva la facultad de ejercer las acciones legales correspondientes en caso de incumplimiento por parte del adjudicatario y contratante, a las obligaciones establecidas en las presentes bases, especialmente la de exigir el cumplimiento forzado del contrato si lo estimare conveniente para los intereses municipales.

15 DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA Y GASTOS.

Los datos y antecedentes técnicos y legales referidos a los inmuebles que se licitan, y que se proporcionan conjuntamente con estas bases, se entregan a título meramente informativo, siendo obligación de los oferentes e interesados informarse y verificarlos y/o complementarlos conveniente y oportunamente, con antecedentes que ellos pudieran proporcionar y estimaren de relevancia, de acuerdo a la conducta que es exigible de un contratante diligente.

Los gastos de cualquier naturaleza en que incurran los proponentes o interesados para conocer el bien que se licita y estar en condiciones de presentar su oferta, serán de su único y exclusivo cargo.

Los gastos de escritura, derechos notariales, inscripciones y cualquier otro que provenga de la transferencia, será de cargo exclusivo de los adjudicatarios.

16 PRELACIÓN DE LOS ANTECEDENTES

En caso de discrepancia y discordancia entre los diversos antecedentes técnicos y administrativos de la licitación y sus derivados, prevalecerán unos sobre otros, conforme al orden de prioridad siguiente:

Administrativos:

1. Las aclaraciones, las Respuestas, Enmiendas, Precisiones y Rectificaciones sobre la Licitación.
2. Las Bases Administrativas Especiales.
3. El Contrato de Servicio.

17 DOCUMENTOS INTEGRANTES

Los documentos integrantes de la presente Licitación son:

1. Decreto Alcaldicio N° 4525 que autoriza el llamado de licitación
2. Expediente Técnico (Certificado de informaciones previas N° 125 y N° 126, Certificado N° 72 Ministro de Fé Municipal, copia de inscripción de terrenos lote 1-A1 y Lote 2, archivo kmz con georreferenciación, informe de localización, levantamiento topográfico referencial, informe de tasación, mecánica de suelos, plano N° 5 con aprobación DOM de subdivisión y fusión del 22.04.2020)
3. Bases Administrativas Especiales.
4. Bases Técnicas
5. Formatos de anexos

V° B° ASESOR JURIDICO

GUILLERMO ESCARATE DELGADO

Laja, agosto de 2020.