



**LICITACIÓN PÚBLICA 3/2023**

**BASES ADMINISTRATIVAS.**

**COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS NUEVAS OFICINAS CORPORATIVAS DE AGUAS SAN PEDRO S.A., COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ, REGIÓN DEL BIO BIO.**

## **INDICE**

<b>ART. N°1</b>	INTRODUCCIÓN
<b>ART. N°2</b>	DEL BIEN LICITADO
<b>ART. N°3</b>	DE LAS CARACTERISTICAS DEL BIEN LICITADO
<b>ART. N°4</b>	RETIRO DE BASES Y REGISTRO DE OFERENTES.
<b>ART. N°5</b>	ACLARACIONES Y CONSULTAS EN EL PROCESO DE LICITACIÓN.
<b>ART. N°6</b>	GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.
<b>ART. N°7</b>	DE LAS OFERTAS. <b>ART. 7.1.-</b> QUIENES PUEDEN PARTICIPAR COMO OFERENTES EN LA PRESENTE LICITACIÓN. <b>ART. 7.2.-</b> DE LA FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS. <b>ART.7.2.A.-</b> DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN EN LOS "ANTECEDENTES GENERALES". <b>ART.7.2.B.-</b> DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN EN LA "OFERTA ECONÓMICA".
<b>ART. N°8</b>	DE LA RECEPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. <b>ART.8.1.</b> RECEPCIÓN DE LOS SOBRES "ANTECEDENTES GENERALES" Y "OFERTA ECONÓMICA". <b>ART. 8.2.</b> APERTURA DE LAS OFERTAS. <b>ART. 8.3.</b> COSTO DE LA PRESENTACIÓN.
<b>ART. N°9</b>	DE LA CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS.
<b>ART. N°10</b>	SOLICITUD DE ANTECEDENTES ADICIONALES.
<b>ART. N°11</b>	MÉTODO PARA LA EVALUACIÓN.
<b>ART. N°12</b>	DERECHO A DECLARAR INADMISIBLE, DESIERTA, REVOCAR O SUSPENDER LA LICITACIÓN.
<b>ART. N°13</b>	DE LA ADJUDICACIÓN.
<b>ART. N°14</b>	DERECHOS, GASTOS Y TRIBUTOS.
<b>ART. N°15</b>	DEL CONTRATO DE PROMESA Y DE COMPRAVENTA DEFINITIVO.
<b>ART. N°16</b>	DE LAS CONDICIONES Y ENTREGA DEL INMUEBLE.
<b>ART. N°17</b>	DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.
<b>ART. N°18</b>	DE LAS INSTRUCCIONES NOTARIALES.
<b>ART. N°19</b>	DEL PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PAGO.
<b>ART. N°20</b>	DOMICILIO DE LAS PARTES.

## **ART. N°1 INTRODUCCIÓN.**

Las presentes bases regulan los aspectos administrativos, económicos y legales involucrados en la Licitación Pública "COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS NUEVAS OFICINAS CORPORATIVAS DE AGUAS SAN PEDRO S.A., COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ, REGIÓN DEL BIO BIO", lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 67 del DFL N°382/1988 y del Decreto N°214/2005, ambos del Ministerio de Obras Públicas.

La presente licitación se iniciará con una publicación en un medio electrónico y en el sitio web de Aguas San Pedro "www.aguassanpedro.cl" y tendrán las siguientes fases o etapas:

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>FECHAS</b>
Publicación de Antecedentes	9 de Noviembre de 2023
Retiro de bases y registro de oferentes.	10 al 20 de Noviembre de 2023
Recepción de Aclaraciones y Consultas.	21 de al 30 de Noviembre de 2023
Respuesta a Consultas.	1 al 8 de diciembre de 2023.
Presentación de oferta y acto de apertura.	Viernes 22 de diciembre a las 10: 00 hrs.
Evaluación de las ofertas.	23 de diciembre de 2023 hasta 6 de enero de 2024
Adjudicación.	15 de enero 2024.
Celebración de Contrato.	15 de febrero 2024

## **ART. N°2 DEL BIEN LICITADO.**

Las presentes Bases Administrativas rigen las propuestas cuyo objeto es la compra de un terreno urbano, ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, para el emplazamiento del nuevo edificio corporativo de Aguas San Pedro S.A.

## **ART. N°3 DE LAS CARACTERISTICAS DEL BIEN LICITADO.**

El referido terreno debe contar con las siguientes características:

- Ubicación: Comuna de San Pedro de la Paz, Sector Ruta 160.
- Acceso directo por calle, avenida o bien nacional de uso público.
- Terreno plano o con topografía con desniveles inferiores a 2 metros.
- Superficie: Entre 2.500 y 3.500 Metros cuadrados útiles.

- Dimensiones: Frente no inferior a 30 metros lineales
- Con acceso urbanizado, al menos 30 metros, en el frente.
- Usos de suelo permitidos: Todos los que se emplacen en zona ZM – 3.

#### **ART. N°4 RETIRO DE BASES Y REGISTRO DE OFERENTES.**

Los interesados podrán retirar las bases de la presente licitación en forma presencial en dependencias de Aguas San Pedro S.A., ubicadas en Los Maños 6395, Lomas Coloradas, San Pedro de la Paz. Atención Sr. Felipe Siebert León y/o Nicolás Pizarro Valdebenito.

Para requerir las presentes bases, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Individualización completa de la persona Natural o Jurídica que participará de la licitación.
- Domicilio y/o correo electrónico para futuras comunicaciones asociadas al proceso de licitación.

Sólo podrán participar como oferentes los interesados que hayan cumplido con los requisitos señalados en las presentes bases de licitación.

#### **ART. N°5 ACLARACIONES Y CONSULTAS EN EL PROCESO DE LICITACIÓN.**

Los oferentes que decidan participar en el presente proceso de licitación podrán formular consultas dirigidas al correo electrónico [felipe.siebert@aspsa.cl](mailto:felipe.siebert@aspsa.cl) y [nicolas.pizarro@aspsa.cl](mailto:nicolas.pizarro@aspsa.cl).

Las consultas podrán ser planteadas desde el día 21 hasta las 23.59 horas del día 30, ambos de noviembre 2023. No se recepcionarán consultas fuera de plazo.

Aguas San Pedro S.A., por su propia iniciativa o en respuesta a una consulta o solicitud planteada por algún interesado, podrá modificar, rectificar o adicionar las Bases de Licitación y sus documentos complementarios, mediante respuestas o aclaraciones, las que serán enviadas a los oferentes por medio de correo electrónico.

Las respuestas aclaratorias serán enviadas a los participantes a más tardar día 8 de diciembre de 2023.

Aguas San Pedro S.A., podrá modificar los plazos y fechas de las diferentes etapas de la presente licitación, en cuyo caso se prorrogará la fecha de cierre de recepción de ofertas, lo cual será notificado, a los oferentes que hayan manifestado interés en participar, concluido el plazo de presentación de antecedentes, mediante correo electrónico.

**ART. N°6 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.**

Se exigirá una garantía de seriedad de la oferta, para poder participar del proceso de licitación, correspondiente a 500 UF, mediante boleta bancaria o póliza de seguro, con plazo de vigencia al 30 de abril del 2024, a nombre de Aguas San Pedro S.A., con la glosa "*Para garantizar la seriedad de la oferta Licitación Pública: Compra de terreno para la construcción de las nuevas oficinas corporativas de Aguas San Pedro S.A., comuna de San Pedro de la Paz, Región del Bio Bio*". Deberá entregarse conjuntamente con la oferta y será devuelta a los oferentes no adjudicatarios al momento de informar el resultado de la licitación y al oferente adjudicatario al momento de la firma del contrato respectivo.

**ART. N°7 DE LAS OFERTAS.**

**ART. 7.1.- QUIENES PUEDEN PARTICIPAR COMO OFERENTES EN LA PRESENTE LICITACIÓN.**

Podrán participar en la licitación, las personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras que cumplan con los requerimientos establecidos en las presentes bases. Para la presentación de las ofertas, los oferentes deberán cumplir los requerimientos mínimos obligatorios especificados en las presentes bases, de manera tal que en el evento de no cumplirse, quedarán excluidos sin más trámites.

La licitante podrá solicitar a los oferentes documentos u otros medios de verificación que permitan comprobar el cumplimiento de estos requisitos.

Quedarán excluidos aquellos oferentes que, al momento de presentar la oferta, se encuentren sometidos a algún procedimiento concursal, conforme a lo prescrito en la Ley N° 20.720.

**ART. 7.2.- DE LA FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS.**

Los proponentes deberán presentar sus ofertas presencialmente, en el acto de apertura especialmente citado al efecto, el que se llevará a cabo el día Viernes 22 de diciembre de 2023 a las 10:00 hrs., en las dependencias de la sanitaria, ubicadas en Los Mañíos N° 6395, Lomas Coloradas, Comuna de San Pedro de la Paz, Región del Bio Bio.

En la oferta se deberá identificar al oferente con la siguiente información:

a.- Si se trata de una persona natural: nombres y apellidos, dirección, profesión, estado civil, número de cédula de identidad, número de teléfono y correo electrónico para recibir comunicaciones.

b.- Si se trata de una persona jurídica: nombre o razón social, giro, rol único tributario, domicilio, correo electrónico para recibir comunicaciones, nombres y apellidos del representante, profesión, estado civil, número de cédula de identidad, domicilio, número de teléfono y correo electrónico para recibir comunicaciones.

Los oferentes deberán entregar los "Antecedentes Generales" señalados en el art. 7.2.A y, su "Oferta Económica" señalada en art. 7.2.B., en sobres separados.

#### **ART.7.2.A.- DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN EN LOS "ANTECEDENTES GENERALES".**

El sobre de "Antecedentes Generales" deberá incluirse lo siguiente:

1. En el caso de presentarse personas naturales, estas deberán adjuntar fotocopia de su cédula de identidad.

2. En caso de tratarse de personas jurídicas, deberán acompañar la Escritura de Constitución de la Sociedad, su inscripción en el Registro de Comercio, la publicación de su extracto en el diario oficial, modificaciones y poderes vigentes de los representantes de la entidad. Deberá acompañar además certificado de vigencia de la sociedad, así como de los poderes que se invoquen, de un data no superior a 30 días y un informe de títulos societarios debidamente firmado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión que asegure y se responsabilice que los estatutos sociales se encuentran ajustados a derecho y que la persona jurídica se encuentra vigente.

3. Certificados de Procedimientos Concursales y Quiebras emitido por la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, de una data no superior a 30 días. Este certificado puede obtenerse en el siguiente enlace:

<https://www.superir.gob.cl/tramites/solicitud-certificados/>

4.- Certificado de dominio vigente, certificado de hipotecas y gravámenes de la propiedad, certificado de informaciones previas emitido por la DOM respectiva, certificado de no deuda emitido por la Tesorería General de la República, certificado de no expropiación emitidos por la autoridad pertinente (DOM respectiva y Ministerio de Obras Públicas), certificado de no estar afecto o gravado con servidumbres o pertenencias mineras de exploración o explotación. Y en general todos los documentos que son exigidos habitualmente por los Bancos Comerciales para financiar operaciones hipotecarias. Además deberá contener un informe de títulos del inmueble, debidamente firmado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión que asegure y se responsabilice que los éstos se encuentran ajustados a derecho.

#### **ART.7.2.B.- DOCUMENTOS QUE SE INCLUYEN EN LA "OFERTA ECONÓMICA".**

El sobre de la oferta se presentará junto con los demás antecedentes requeridos, y contendrá el "PRECIO OFERTADO" para la venta del terreno, que deberá expresarse en Unidades de Fomento (UF), hasta con dos decimales, por metro cuadrado útil, por escrito firmado por el oferente o su representante legal o convencional. Se entiende por metro cuadrado útil aquel que no esté afecto a expropiación.

Cada oferente deberá presentar una sola oferta.

La Oferta Económica deberá cumplir con los requisitos que se señalan a continuación:

1. Debe ser pura y simple, es decir, no estar sujeta a modo y/o condición alguna, o en caso de estar sujeta a condición, ésta debe ser suspensiva y el oferente debe indicar expresamente cual o cuales son los hechos constitutivos de la condición y el plazo de su verificación.
2. El precio ofrecido deberá estar expresado en Unidades de Fomento (UF) por metro cuadrado.
3. No podrá estar enunciado en porcentajes sobre el máximo o sobre ofertas que terceros pudieran efectuar sobre el mismo inmueble.
4. La modalidad de pago del precio será el señalado en la promesa de Compraventa.

Se reitera que los oferentes que no cumplan con todo o parte de cualquiera de los requisitos precedentemente, quedarán excluidos de pleno derecho.

#### **ART. N°8 DE LA RECEPCIÓN, APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

##### **ART.8.1. RECEPCIÓN DE LOS SOBRES "ANTECEDENTES GENERALES" Y "OFERTA ECONÓMICA".**

Los sobres con los documentos solicitados en los arts. 7.2.A y 7.2.B., además de la garantía de seriedad de la oferta, deberán ser presentados en el acto de apertura, llevado a cabo en el día y dentro del horario señalado en la cláusula 7.2.-

##### **ART. 8.2. APERTURA DE LAS OFERTAS.**

La apertura de la oferta se realizará el mismo día en que se presenten.

Se hace presente que en el Acto de Apertura, la licitante se limitará a recibir los sobres y verificará el contenido de los "Antecedentes Generales" y "Oferta Económica" pero en ningún caso calificará inmediatamente los documentos presentados.

De todo lo obrado, se levantará un acta que deberá ser firmada por todos los asistentes, que se entregará en copia a cada uno de ellos.

### **ART.8.3. COSTO DE LA PRESENTACIÓN.**

Serán de cargo del oferente todos los gastos directos e indirectos asociados a la preparación y presentación de su oferta.

### **ART. N°9 DE LA CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Los Antecedentes Generales y las Ofertas Económicas, serán analizados por Aguas San Pedro S.A.

La licitante, emitirá un informe en el que indicará las ofertas que hayan sido evaluadas con los requerimientos de las bases y la consistencia de las condiciones Económicas, estableciéndose el orden de prelación de estas, en función del precio de venta ofertado y los demás criterios de evaluación señalados en el art. 11

El resultado de la evaluación será comunicado al correo electrónico de cada oferente que haya decidido participar del proceso, presentando su respectiva oferta. La comunicación considerará el orden de prelación de las ofertas y aquellas que no hayan sido evaluadas por no haber cumplido los requerimientos de las bases.

### **ART. N°10. SOLICITUD DE ANTECEDENTES ADICIONALES.**

Durante el proceso de evaluación, se podrá requerir a los oferentes aclaraciones o antecedentes omitidos respecto de sus respectivas propuestas, las que se efectuarán a través de correo electrónico dirigido a la casilla señalada en la oferta. La solicitud deberá recaer únicamente en errores u omisiones formales, siempre y cuando las rectificaciones de dichos vicios u omisiones no les confieran a esos oferentes una situación de privilegio respecto de los demás competidores.

Las respuestas a esta solicitud deberán efectuarse dentro de las 48 horas siguientes contadas desde el requerimiento.

Estos requerimientos no podrán alterar la esencia de las ofertas, ni particularmente el precio ofertado.

### **ART. N°11 MÉTODO PARA LA EVALUACIÓN.**

La evaluación de las ofertas se efectuará previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las bases y se tomará particularmente en cuenta la superficie del terreno ofertado,

como su ubicación, accesibilidad y precio por metro cuadrado ofertado, de acuerdo a los porcentajes que a continuación se detallan.

<b>CRITERIO</b>	<b>PONDERACIÓN</b>
Superficie	10%
Ubicación.	30%
Accesibilidad.	30%
Precio.	30%.

Cada factor se evaluará con notas de 1 a 10, obteniéndose un puntaje total, que será el asignado a cada oferta, con el objeto de adjudicar a aquella que obtenga el mayor puntaje.

**ART. N°12.- DERECHO A DECLARAR INADMISIBLE, DESIERTA, REVOCAR O SUSPENDER LA LICITACIÓN.**

La licitante podrá declarar inadmisibles las ofertas cuando éstas no cumplieren los requisitos establecidos en las bases. Declarará desierta la licitación, cuando no se presenten ofertas o éstas no satisfagan los intereses de Aguas San Pedro.

El o los oferentes no tendrán derecho a indemnización alguna por las decisiones que adopte ASP con ocasión de esta licitación.

**ART. N°13.- DE LA ADJUDICACIÓN.**

La adjudicación se hará a aquel oferente que haya sido considerado en el proceso y que aplicando la ponderación de los factores a considerar obtenga la calificación más alta y cumpla con lo señalado en los arts. 3 y 10.

Los oferentes no favorecidos no tendrán derecho a indemnización alguna.

**ART. N°14.- DERECHOS, GASTOS Y TRIBUTOS.**

Todos los gastos y derechos, así como los tributos que se generen o se produzcan por causa o con ocasión de la adjudicación de la licitación, serán de cargo exclusivo del oferente adjudicado.

**ART. N°15.- DEL CONTRATO DE PROMESA Y DE COMPRAVENTA DEFINITIVO.**

El adjudicatario deberá suscribir, dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la comunicación por correo electrónico de la adjudicación del presente proceso de licitación, un contrato de promesa de compraventa o la compraventa definitiva si la oferta adjudicada no estuviera sujeta a condición. En el contrato de promesa se estipulará como precio de la compraventa definitiva el ofertado por el adjudicatario.

En el contrato de promesa se estipulará una multa a título de pena equivalente al 10% del total del precio de compraventa, en contra del contratante incumplidor que no suscriba el contrato de compraventa definitivo una vez cumplido el plazo que se fijen para ello.

Si el adjudicatario no suscribe el contrato de promesa en la época convenida, la licitación será declarada desierta sin derecho a indemnización alguna.

Para el texto del contrato de promesa y/o el de compraventa definitivo, en su caso, corresponderá al que se incluya en el anexo N°1.

**ART. N°16.- DE LAS CONDICIONES Y ENTREGA DEL INMUEBLE.**

La entrega material de los inmuebles, se verificará en la época que se establezca en el respectivo contrato.

**ART. N°17.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato debe ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, se interpretará del modo que mejor permita alcanzar los objetivos que se han establecido para él.

**ART. N°18.- DE LAS INSTRUCCIONES NOTARIALES.**

Se suscribirá por las partes una Carta de Instrucciones al Notario Público ante el cual se suscriba el Contrato de Compraventa, con el objeto de que guarde en custodia el o los Vale(s) Vista(s) con los que se pague el precio de la compraventa y lo(s) entregue a la vendedora contra inscripción de la propiedad, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, libres de hipotecas, gravámenes, prohibiciones o interdicciones. De la entrega de el o los vale vista se dejará constancia al dorso de la carta de instrucciones.

**ART. N°19.- DEL PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PAGO.**

El precio del contrato de compraventa será el ofertado por el oferente adjudicado.

El pago del precio se efectuará al oferente (al contado), en su equivalente en pesos en el momento de la firma del contrato de compraventa, con uno o más Depósitos a la Vista endosados en dominio al adjudicatario, el (los) cual(es) se entregará(n) al Notario Público ante el que se otorgue el contrato, a objeto de que lo(s) guarde en custodia y lo(s) entregue a un representante del vendedor, una vez practicada y acreditada la inscripción del inmueble a favor de la compradora y que se encuentre libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones o interdicciones, salvo aquellas que hayan sido constituidas por la compradora en la escritura pública que dé cuenta del contrato de compraventa.

**ART. N°20.- DOMICILIO DE LAS PARTES.**

Las partes fijarán su domicilio en la ciudad y comuna de Concepción sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**AGUAS SAN PEDRO S.A.**

San Pedro de la Paz, noviembre de 2023.-