



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COIHUECO
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

N°17 /2025.-

BASES ADMINISTRATIVAS

“COMPRA DE TERRENO EN SECTOR VEGAS DE NIBILINTO, COMUNA DE
COIHUECO”

PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA: \$45.000.000.-
MANDANTE : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COIHUECO
REPRESENTANTE : WILSON PALMA JELVES
UNIDAD TÉCNICA : DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL
FONO : (42) 247 10 02 – (42) 247 10 07





REQUERIMIENTOS DE LA PROPUESTA

ARTÍCULO N° 1. GENERALIDADES.

Las presentes Bases Administrativas Generales, formatos y anexos, formarán parte de la propuesta: “**COMPRA DE TERRENO SECTOR VEGAS DE NIBLINTO, COMUNA DE COIHUECO**” en conjunto con las respectivas aclaraciones que hubiese que hacer, para la adquisición de un terreno que permita el desarrollo de proyectos de interés público comunal.

Lo anterior, conforme a las necesidades reales del municipio para desarrollar proyectos en beneficio directo para la comunidad de Coihueco.

Las propuestas de terreno deberán estar ubicadas en una localización específica de la comuna, las que se señalan a continuación y tendrán consideradas superficies mínimas prediales para esos efectos.

Cabe señalar que luego de la presentación de las ofertas prediales, la Municipalidad de Coihueco, estará facultada para solicitar tasaciones comerciales de las propiedades presentadas con el objetivo de establecer si dichas propiedades se encuentran ajustadas a valores comerciales y no estén siendo afectadas por especulaciones inmobiliarias.

Este proceso no se rige por la Ley N° 19.886, sin perjuicio de la aplicación supletoria de los principios de probidad, transparencia e igualdad de los oferentes.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN REQUERIDO.

La I. Municipalidad de Coihueco, requiere adquirir un bien raíz (uno o más lotes) dentro de la comuna de Coihueco. Los bienes inmuebles ofertados deberán constituir un cuerpo cierto y tener asignado rol de avalúo.

Las condiciones y características del inmueble exigidas en las presentes bases se estructuran en tres niveles:

a) requisitos habilitantes de admisibilidad, verificables documentalmente al momento de la presentación de la oferta;

b) características generales de aptitud del inmueble, declaradas por el oferente conforme a su conocimiento y apreciación razonable; y

c) condiciones técnicas objetivas, cuya verificación corresponde exclusivamente a la Municipalidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de estas bases.

En consecuencia, la sola declaración del oferente respecto de las características señaladas en los literales a) y b) no genera derecho alguno a adjudicación, quedando sujeta a la verificación técnica posterior y vinculante que realice la Municipalidad.

A continuación, se detallan los requisitos mínimos que debe cumplir el inmueble en forma individual o la sumatoria de ellos. Las ofertas que incumplan cualquiera de estas exigencias, serán declaradas inadmisibles.

El terreno debe contar con las siguientes características:





- 1) Superficie: El lote o la sumatoria de lotes ofertados se requiere que tenga una superficie mínima de 0,5 hectáreas (5.000 metros cuadrados) y deben ser colindantes, de manera que materialmente formen un solo paño.
- 2) Ubicación: Él o los lotes deben estar emplazados en el sector de Vegas de Niblinto.
- 3) Accesibilidad: Él o los lotes deberán contar con frente a ruta enrolada.
- 4) Del emplazamiento: El terreno deberá estar cercano a arranque o proyecto de agua potable, con el objeto de garantizar la factibilidad de agua potable, y con ello la ejecución de proyectos a futuro en el sector. Lo anterior, deberá ser verificado por el municipio en la etapa respectiva de la licitación.
- 5) Soleamiento: Él o los lotes deben contar con adecuadas condiciones de soleamiento para desarrollo de proyectos de construcción de sede, sin plantaciones de especies arbóreas que generen sombras significativas.
- 6) Relieve: Él o los lotes deben contar con condiciones aptas de pendientes para desarrollo de construcción de sede comunitaria.
- 7) Napa freática: El inmueble debe presentar un nivel de la napa freática lejana a la superficie, condición que será verificada técnica y objetivamente por la Municipalidad conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de estas bases.
- 8) Sin construcciones: En él o en los lotes no deben existir edificaciones.
- 9) Sin plantaciones: Él o los lotes no deben encontrarse plantados con ningún tipo de plantaciones, ni estar sembrados ni con cultivos de ningún tipo, ya sea forestal o agrícola.
- 10) Debe estar libre de ocupantes,
- 11) Debe estar libre de todo gravamen o limitación al dominio, libre de hipotecas, libre de prohibiciones de enajenar, de litigios pendientes; libre de declaración de utilidad pública, libre de expropiación, libre de interdicción, y tampoco debe formar parte de una copropiedad inmobiliaria, en los términos que regula la Ley N° 21.442.
- 12) Deberá también acreditarse que la propiedad se encuentra con sus pagos al día en lo referido a servicios básicos (gas, agua potable, electricidad), si corresponde y al día en el pago del impuesto territorial, si corresponde (contribuciones de bienes raíces).
- 13) Inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Coihueco.

Las condiciones señaladas desde el número 1) al 10) precedentemente corresponden a características generales del inmueble, las que se entienden declaradas por el oferente con la presentación de su oferta, quedando sujetas a la verificación técnica y objetiva que realizará la Municipalidad conforme al artículo 24 de estas bases.

ARTÍCULO N° 2. FINANCIAMIENTO

El financiamiento para esta Licitación Pública será con Fondos Municipales.





ARTÍCULO N° 3. MODALIDAD DE LA LICITACIÓN Y OFERTA

La Licitación es pública, a través del portal de la página web municipal www.municoihueco.cl. Las ofertas deberán expresarse en pesos chilenos, indicando un precio total de compraventa, fijo y no sujeto a reajustes, modificaciones ni variaciones posteriores, y se desarrollará en una etapa.

ARTÍCULO N° 4. PARTICIPANTES

Podrán participar en esta licitación personas naturales o jurídicas que sean dueñas exclusivas del inmueble.

ARTÍCULO N° 5. PRESUPUESTO DISPONIBLE

El presupuesto máximo disponible asciende a la suma de \$45.000.000.- (cuarenta y cinco millones de pesos).

El precio ofertado deberá considerar todos los impuestos, derechos y cargas que, conforme a la normativa tributaria vigente, resulten aplicables a la operación, si correspondiere.

El monto de la oferta será expresado en pesos chilenos.

Los gastos en que se incurra con ocasión de la formalización del contrato y la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coihueco, serán de cargo de vendedor adjudicatario.

ARTÍCULO N° 6. PLAZO DE ENTREGA DEL INMUEBLE

El plazo máximo de la entrega será de **5 días hábiles**, desde la inscripción conservatoria respectiva.

ARTÍCULO N° 7. CALENDARIO DE LICITACIÓN

Los plazos señalados en el siguiente cuadro son días corridos:

Fecha de Publicación	Día 01
Fecha de inicio de preguntas	01 día a partir de la fecha de Publicación
Fecha final de pregunta	05 días a partir de la fecha de publicación
Fecha de publicación de respuestas	10 días a partir de la fecha de publicación
Fecha de cierre de ofertas	20 días a partir de la fecha de publicación, a las 15:00 hrs.
Fecha de acto de apertura técnica	20 días a partir de la fecha de publicación
Fecha de acto de apertura económica	20 días a partir de la fecha de publicación
Fecha de la evaluación de las ofertas	15 días a partir desde la apertura de las ofertas





Fecha de verificación del terreno del oferente con mayor puntaje	20 días a partir de la evaluación de las ofertas
Fecha de aprobación de concejo municipal y adjudicación	15 días a partir desde la verificación en terreno
Fecha de firma de contrato	30 días desde la adjudicación

El mandante podrá modificar las fechas de la licitación, en caso justificado e informar oportunamente mediante la página web de la municipalidad, lo que deberá formalizarse mediante el respectivo acto administrativo.

La publicación en la página web institucional constituirá el medio oficial de notificación para todos los efectos legales. El envío de correos electrónicos tendrá carácter meramente informativo, salvo respecto de las solicitudes de aclaración de ofertas y del oferente con potencial de ser adjudicado, para quien se considerará notificación directa.

ARTÍCULO N° 8. CONSULTAS Y ACLARACIONES

Podrá realizarse consultas sobre la licitación dentro del plazo indicado, de acuerdo al cronograma indicado, y deberán ser ingresadas por oficina de partes del municipio, y sólo a través de este mismo medio.

Las respuestas a las consultas y las aclaraciones que emita la Municipalidad serán publicadas en la página web institucional de la Municipalidad de Coihueco, dentro del plazo establecido en el calendario de la licitación, entendiéndose que forman parte integrante de las presentes bases y obligan a todos los interesados, hayan o no formulado consultas.

Las aclaraciones emitidas por la Unidad Técnica, sobre la interpretación de los documentos de la licitación, tienen por objeto clarificar puntos dudosos o ambiguos contenidos en ellas o complementar con información adicional los vacíos de esos documentos. Así mismo, esto puede surgir por iniciativa del o los proponentes.

La entidad licitante podrá permitir la presentación de certificaciones o antecedentes que los oferentes hayan omitido presentar al momento de efectuar la oferta, siempre que dichas certificaciones o antecedentes se hayan producido u obtenido con anterioridad al vencimiento del plazo para presentar ofertas o se refieran a situaciones no mutables entre el vencimiento del plazo para presentar ofertas y el periodo de evaluación.

El plazo máximo que tendrá el oferente para salvar errores u omisiones en caso de ser requerido será de 48 horas desde la solicitud de aclaración de oferta. El no cumplimiento de lo requerido dentro del plazo señalado facultará a la Municipalidad para declarar inadmisibles las ofertas, sin derecho a reclamo alguno por parte del oferente.





LOS PROVEEDORES NO DEBEN CONTACTARSE DE NINGUNA OTRA FORMA CON LA ENTIDAD LICITANTE O SUS FUNCIONARIOS CON MOTIVO DE LA LICITACIÓN, DURANTE EL PROCESO, HASTA POSTERIOR A LA ETAPA DE EVALUACIÓN. DADO QUE PREVIO A LA ADJUDICACIÓN, SE TOMARÁ CONTACTO CON EL OFERENTE CON EL PUNTAJE MÁS ALTO, PARA REALIZAR VERIFICACIONES EN TERRENO.

ARTÍCULO N° 9. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

La forma de presentación de las ofertas se realizará mediante las presentes bases de licitación, los Formatos, Anexos y Aclaraciones que se publicarán en la página web Municipal www.municoihueco.cl, difundidas también mediante redes sociales del municipio, y estarán a disposición de los interesados, así como también en la Oficina de Partes de la Municipalidad de Coihueco, ubicada en el edificio consistorial con dirección en Avenida Arturo Prat #1675, de la comuna de Coihueco, Región de Ñuble.

La presentación de la totalidad de los documentos y antecedentes de la oferta del proponente deberá realizarse por oficina de partes del municipio, según calendario contenido en las bases. Los oferentes, con la sola presentación de su oferta, quedan obligados a mantenerla vigente durante un plazo de 60 días hábiles desde la fecha de cierre de la entrega de las ofertas.

ARTÍCULO N° 10. REQUISITOS DE LOS OFERENTES

- a. Podrán participar personas naturales y/o jurídicas que sean titulares del derecho de dominio (propietarios exclusivos) de un inmueble que cumplan con las exigencias requeridas en las presentes bases.
- b. Se permitirá la participación a través de mandatario con poder amplio otorgado mediante escritura pública.

ARTÍCULO N° 11. INHABILIDADES PARA PARTICIPAR

No podrán participar en la presente licitación las personas naturales o jurídicas que se encuentran afectadas por:

- a. Socio de alguna empresa que tenga solicitud de declaración de quiebra y/o que se encuentre con situaciones pendientes con esta Municipalidad.
- b. Tengan pactado convenio extrajudicial preventivo de quiebra.
- c. Tenga vigente los efectos de una declaratoria de quiebra.

Con el objeto de evitar conflicto de intereses y respetar el principio de la probidad y transparencia en los actos de la administración del Estado, los oferentes deberán considerar como parte integrante de estas Bases las incompatibilidades establecidas en la ley 20.393 y en el artículo 35 quáter de la Ley N°19.886, sin perjuicio de no tratarse de un proceso regido por la Ley N° 19.886.





En caso que un oferente suscriba una “Declaración Jurada para Ofertar” (relativa a inhabilidades y parentescos) que no se ajuste a la verdad, los antecedentes deberán ser remitidos al Ministerio Público.

ARTÍCULO N° 12. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

12.1.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

- a. Los proveedores deben presentar sus ofertas técnico-económicas a través de la oficina de partes de la Ilustre Municipalidad de Coihueco, dentro del plazo de fecha y hora señalada en el calendario de la licitación, adjuntando los antecedentes y documentación en forma de archivo, en sobre cerrado.
- b. Adicional a la oferta económica señalada, si alguno de los documentos presentados por el oferente no cumple o no coincide con lo requerido en las presentes bases, la oferta será declarada inadmisibile, salvo que se trate de errores u omisiones formales susceptibles de subsanación, conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de estas bases.
- c. La apertura de ofertas se realizará en la fecha y hora señalada en calendario de la presente licitación, el secretario municipal será quien entregará los antecedentes de las ofertas presentadas a la comisión de evaluación.
- d. Los integrantes de la comisión de evaluación estarán definidos en las presentes Bases Administrativas, o en su defecto serán nombrados por Decreto Alcaldicio.
- e. La comisión procederá a realizar la evaluación de las ofertas en base a los criterios y cumplimiento de las características solicitadas del inmueble. Entregará los resultados mediante un informe técnico y/o acta de evaluación.
- f. Al evaluar ofertas y elaborar según corresponda informe técnico y/o acta de evaluación, se deberá tener presentes registrar los nombres, Run o Rut de cada oferente; los puntajes obtenidos y sistema de valoración de las ofertas, que respalden la decisión de adjudicar a la oferta más conveniente a los intereses municipales. La evaluación deberá realizarse estrictamente sobre la base de los requerimientos solicitados en las Bases Administrativas.
- g. Para ello se podrán considerar, por ejemplo: precio, metros cuadrados, condiciones físicas del emplazamiento y del inmueble propiamente tal, cumpliendo con las leyes sociales y ambientales, plazo de entrega, entre otros, requisitos formales, etc.
- h. Sin perjuicio de los expuesto precedentemente la evaluación deberá efectuarse en el siguiente orden:





1. **Verificación del cumplimiento de los requisitos administrativos**, donde se evaluará el cumplimiento de la documentación legal exigida y otros documentos administrativos.
 2. **Verificación del cumplimiento de los requerimientos económicos**, si la oferta económica excede los recursos disponibles se rechazará.
- i. Si la o las ofertas recibidas no cumplen con los requisitos requeridos en Bases y demás antecedentes de la licitación, podrá declararse inadmisibles el proceso.
- j. Es importante señalar que algunos de los formatos proporcionados por el municipio corresponden a planillas que contienen fórmulas destinadas a facilitar su llenado. No obstante, es responsabilidad exclusiva del oferente verificar que los datos ingresados y los resultados generados sean correctos.

ARTÍCULO N° 13. DE LA LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD A ADQUIRIR.

El terreno debe estar localizado en el sector de Vegas de Niblinto, comuna de Coihueco. Se contempla la adquisición de un terreno, con las condiciones mínimas, que son las siguientes:

Superficie	Superficie predial mínima de 0,5 hectáreas.
Ubicación	La propiedad debe estar ubicada en el sector de Vegas de Niblinto.
Frente Predial	El predio debe dar frente a ruta enrolada
Destino	El terreno se proyecta para fines de construir una sede comunitaria, considerando su eventual destinación a una Junta de Vecinos, sin que ello implique una afectación específica o exclusiva del inmueble, la que deberá ser fundada y justificada, conforme a los intereses del municipio.

ARTÍCULO N° 14. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (TERRENO).

Se requiere la provisión de un bien raíz con las siguientes características:

- a) Superficie del inmueble a ofertar. El (los) predio(s) que se oferte(n) debe(n) tener una superficie total mínima de 0,5 hectáreas y debe ser igual a la declarada en los títulos.
- b) La forma del el (los) predio(s) que se oferte(n) debe ser lo más cuadrada o rectangular posible, sin condiciones de anegamiento ni inestabilidad estructural, y con pendientes compatibles con el desarrollo de construcción de sede.
- c) El terreno debe estar con sus títulos al día (saneados) y no presentar problemas de





ocupaciones ilegales.

- d) Podrá presentar la oferta una persona (natural o jurídica) como único propietario a cuyo nombre se encuentre inscrito legalmente el o los inmuebles ofertados.
- e) Los propietarios que se encuentren casado bajo régimen de sociedad conyugal, deberán comparecer en la forma que establece la ley.
- f) No serán considerados como inmuebles, validados para esta licitación, aquellos que se encuentren involucrados en litigios (prohibición judicial de gravar o enajenar), aquellos que tengas hipotecas, gravámenes o prohibiciones constituidas sobre ellos o aquellos que estén sujetos a concesión. En consecuencia, el bien raíz deberá encontrarse libre de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios, a inmediata disposición, uso y dominio por parte de la Municipalidad.
- g) El inmueble deberá encontrarse en condiciones que permitan constatar su delimitación física.
- h) La inscripción debe estar en el Conservador de Bienes Raíces de Coihueco.

Todas las características señaladas serán verificadas por la Comisión Evaluadora de las ofertas, la cual podrá, para estos efectos, contar con el apoyo o asesoría de profesionales de SECPLAN, DOM, de la Dirección Jurídica o de las unidades que correspondan, según la naturaleza de las dudas que se susciten durante el proceso de evaluación. El incumplimiento de cualquiera de las características señaladas en el presente artículo será causal de inadmisibilidad de la oferta o de rechazo de la misma, según la etapa del proceso en que se verifique.

ARTÍCULO N° 15. FECHAS.

Las fechas del proceso de propuesta pública, se publicarán y estarán disponibles en la página web de la Municipalidad de Coihueco www.municoihueco.cl

ARTÍCULO N° 16. COSTO DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.

Deberá asumirlos el oferente, respecto a los costos directos o indirectos asociados a la presentación de la oferta, el municipio bajo ningún respecto se hará responsable de esos desembolsos.

ARTÍCULO N° 17. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA EN OFICINA DE PARTES DEL MUNICIPIO, EN SOBRE CERRADO, SEGÚN CORRESPONDA.

17.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS:

- 1) Identificación del Oferente de acuerdo con **Formato N° 1**. Adjunto a las Bases.
- 2) En caso de **Personas Naturales** adjuntar fotocopia de la Cédula de Identidad Vigente, por ambos lados.
- 3) En caso de **Empresas o Personas Jurídicas** adjuntar la documentación correspondiente a la conformación jurídica y la representación legal de ésta:





- Fotocopia simple del R.U.T. de la Empresa.
- Documento en que conste la personería del(los) Representantes(s) Legal(es) de la Empresa.
- Certificado de vigencia de la sociedad, el que debe ser extendido con una anterioridad no superior a 30 días corridos antes de la fecha de apertura de la licitación.
- Copia de la Cédula Nacional de Identidad Vigente del(los) Representante(s) Legal(es).
- Copia de los estatutos y sus modificaciones.

Será inadmisibles la oferta que no contenga los documentos descritos anteriormente, según corresponda.

Todos estos documentos solicitados deben ser ingresados en oficina de partes en sobre cerrado

17.2.- ANTECEDENTES TÉCNICOS.

El oferente deberá ingresar los siguientes documentos:

- 1) Copia autorizada de la escritura pública de compraventa, adjudicación u otro título traslativo de dominio mediante el cual el oferente adquirió la propiedad, únicamente en aquellos casos en que dicha adquisición se haya efectuado dentro de los últimos cuatro (4) años, contados desde la fecha de cierre de la presentación de ofertas. Para estos efectos, podrá acompañarse copia obtenida del archivo judicial o notarial correspondiente.
- 2) Certificado de Dominio Vigente de la propiedad con una antigüedad no superior a 30 días corridos, hasta el cierre de las ofertas.
- 3) Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones, Prohibiciones y Declaraciones de Bien Familiar, emitido por el Conservador de Bienes Raíces con una antigüedad no superior a 30 días corridos, hasta el cierre de las ofertas.
- 4) Certificado de Avalúo Fiscal de Terreno y Construcciones, No podrá tener una antigüedad superior a 30 días corridos, hasta el cierre de las ofertas.
- 5) Certificado de Litigios, emitido por el Conservador de Bienes Raíces, con una antigüedad no superior a 30 días, a la fecha de apertura de la presente licitación.
- 6) Certificado de exención o pago de impuestos territorial (Contribuciones), del bien raíz, impuestos que deberá estar al día y pagado en caso de adjudicación. Este documento deberá tener una antigüedad no superior a 30 días corridos, hasta el cierre de las ofertas.
- 7) Copia de plano inscrito en Conservador de Bienes Raíces (en los casos en que en la inscripción de dominio conste un plano asociado y agregado al final del Registro de Propiedad). **La oferta que el terreno sea de menos de 0,5 hectáreas quedará automáticamente inadmisibles.**
- 8) Fotografías del bien raíz (interior y exterior) y/o imágenes de Google Earth con indicación del polígono.





Todos los documentos técnicos tienen el carácter de obligatorio, la no presentación de alguno de ellos será causal de inadmisibilidad de la oferta. Se deben presentar cada uno de estos documentos por cada inmueble ofertado, y su presentación es obligatoria.

El Municipio estará facultado para verificar los antecedentes ingresados por los oferentes, o solicitar aclaraciones a los documentos, así como también solicitar mayor información. La presentación y verificación de cualquier documentación falsificada, significará el inmediato rechazo de la propuesta del oferente, y podrá ser remitida dicha documentación al Ministerio Público.

Todos estos documentos solicitados deben ser ingresados en oficina de partes en sobre cerrado

17.3.- ANTECEDENTES ECONÓMICOS

Oferta Económica, utilizando como resumen el **Formato N° 2** adjunto a estas bases, en el cual el oferente deberá indicar el precio total de la compraventa, expresado en pesos chilenos.

El precio ofertado no podrá exceder el presupuesto máximo señalado en el artículo 5 de las presentes bases.

Si un oferente no adjunta **Formato N° 2** o presenta errores u omisión en la información referente a la oferta económica, su oferta será declarada inadmisibile.

Todos estos documentos solicitados deben ser ingresados en oficina de partes en sobre cerrado.

ARTÍCULO N° 18. CAUSALES DE RECHAZO. Serán causales de rechazo de la oferta las siguientes circunstancias:

- Exceder la oferta económica del presupuesto máximo del punto 5 de las presentes Bases.
- No cumplir con las condiciones solicitadas en las presentes bases administrativas.
- No cumplir con la superficie mínima señalada en el punto 1 y 13 de las presentes Bases.
- No acompañar la oferta económica en la presentación de antecedentes.
- No acompañar los formatos solicitados.

ARTÍCULO N° 19. DEL PROCEDIMIENTO DE APERTURA.

Existirá una única apertura en la fecha y/o plazos y condiciones indicadas en el calendario de la licitación.





ARTÍCULO N° 20. DE LA COMISIÓN EVALUADORA.

El proceso de evaluación será interno, se efectuará de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes bases y estará a cargo de la comisión de evaluación, integrada por funcionarios municipales, designados mediante decreto alcaldicio para tal efecto, o quienes los subroguen en su caso, la que podrá requerir las asesorías y los antecedentes que estime pertinente para su adecuado cometido, siendo conformada por los siguientes integrantes y quienes los subroguen:

- Administrador Municipal o quien él determine, y
- El Director de Administración y Finanzas, o quien subrogue.
- Director de Asesoría Jurídica, o quien subrogue.

La Comisión será presidida por el Director Jurídico (Asesoría Jurídica Municipal), la cual tendrá por objeto el estudio de las ofertas según los criterios generales definidos en estas bases en la pauta de evaluación. La pauta de evaluación se aplicará sólo sobre aquellas ofertas que cumplan con todos los requisitos establecidos en las bases.

La Comisión evaluadora confeccionará una propuesta de adjudicación o deserción. El Informe técnico con la propuesta de adjudicación será ratificado por un Decreto Alcaldicio.

La distorsión o falsificación de alguno de los antecedentes requeridos por las Bases, facultará a la Municipalidad, para rechazar la oferta correspondiente.

Los miembros de la Comisión Evaluadora **NO PODRÁN**:

- Aceptar solicitudes de reunión, de parte de terceros, sobre asuntos vinculadas directa o indirectamente con esta licitación, mientras integren la Comisión Evaluadora.
- Aceptar ningún donativo de parte de terceros. Entiéndase como terceros, entre otros, a las empresas que prestan servicios de asesoría, o bien, sociedades consultoras, asociaciones, gremios o corporaciones.

ARTÍCULO N° 21. DE LOS CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

Las ofertas presentadas serán evaluadas de acuerdo a los siguientes **Criterios de Evaluación**:

ITEM	PORCENTAJE
Precio	70%
Superficie ofertada	20%
Cumplimiento de Requisitos Formales	10%
Total	100%





a) Precio (P)

Ponderación: 70%

Para la evaluación económica se aplicará el “Análisis de Mínimo Costo”, donde se considera la relación entre cada oferta y la de menor costo de las ofertas admisibles, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{V.M}{V.E} * 100$$

Siendo **V.M** el Valor Menor y **V.E** el Valor Evaluado.

b) Superficie (S)

Ponderación: 20%

Para la evaluación de la superficie ofertada, se asignará puntaje de forma proporcional directa, considerando como referencia la mayor superficie ofertada entre las propuestas que hayan resultado admisibles.

La propuesta que oferte la mayor superficie obtendrá el puntaje máximo asignado a este criterio, y las demás recibirán puntaje proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$S = \frac{S_o}{S_{max}} * 100$$

Siendo **S_o** la superficie ofertada y **S_{max}** la mayor superficie ofertada entre las propuestas admisibles

c) Cumplimiento de los Requisitos Formales (CRF)

Ponderación: 10%

El oferente deberá ingresar toda la documentación requerida y en los formatos que se indican. El puntaje se asigna considerando la presentación inicial, aunque luego se subsane.

Tramo	Puntaje
Cumple	100 puntos
No cumple	0 puntos

d) Puntaje Final (PF)

Al puntaje obtenido por cada criterio de evaluación (de 0 a 100 puntos), se ponderará por el porcentaje asignado a cada uno de ellos. La suma de todos los valores ponderados, será el puntaje final para cada oferente, es decir:





$$PF= 0,7 \times P + 0,2 \times S + 0,1 \times CRF$$

Para efectos de evaluación, se trabajarán los puntajes totales de cada criterio de evaluación, con números enteros, aproximándose al número entero siguiente en caso que corresponda (decimal igual o superior a 5).

Se adjudicará, previo chequeo de algunos datos del terreno, quien obtenga el mayor puntaje en la evaluación de ofertas.

Los oferentes declaran conocer y aceptar que el puntaje obtenido en la evaluación inicial tiene carácter provisional, quedando supeditado a las verificaciones técnicas posteriores señaladas en el artículo 24, las cuales podrán modificar el puntaje y el orden de prelación, incluso la admisibilidad de alguna propuesta, sin que ello constituya derecho adquirido alguno.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de evaluación establecidos precedentemente, la Municipalidad podrá analizar otros antecedentes del inmueble y de la oferta que resulten pertinentes para determinar la viabilidad técnica, jurídica y económica de la adquisición, en resguardo del interés municipal. En caso de que, a partir de dicho análisis, se concluya fundadamente que la licitación no resulta viable o conveniente para los intereses municipales, ésta podrá ser declarada desierta o la oferta respectiva rechazada, mediante el correspondiente acto administrativo debidamente fundado.

ARTÍCULO N° 22. DE LA RESOLUCIÓN DE EMPATES.

En caso de empate en el puntaje general, para efectos de desempate, se aplicarán los siguientes criterios y en el mismo orden que se indica:

- a) Precio
- b) Superficie
- c) Cumplimiento de Requisitos Formales

En caso que aún persista un empate se aceptará quien haya ingresado primero su oferta.

ARTÍCULO N° 23. ERRORES U OMISIONES DETECTADOS DURANTE LA EVALUACIÓN.

Durante la etapa de evaluación la Entidad licitante podrá solicitar a los oferentes:

1. Salvar los errores u omisiones formales en que ha incurrido. No se considerará error formal errores en el precio de la oferta.
2. La presentación de certificaciones o antecedentes que hayan omitido presentar al momento de efectuar la oferta, siempre que dichas certificaciones o antecedentes se hayan producido u obtenido con anterioridad al vencimiento del plazo para presentar ofertas; y,
3. La presentación de antecedentes que se refieran a situaciones no mutables entre el vencimiento del plazo para presentar ofertas y el periodo de evaluación de éstas.





Las rectificaciones de los errores u omisiones detectados por la Entidad licitante y que se solicitan y permiten salvar o subsanar a los oferentes, no podrán conferir una situación de privilegio respecto de los demás competidores, dado que se afectará el principio de igualdad de los oferentes.

Existiendo la posibilidad de rectificar los errores u omisiones por parte de los proveedores, esta deberá estar contemplada en las Bases de licitación, especificando un plazo breve y fatal para la corrección de estos, contado desde el requerimiento de la Entidad licitante, que no superará las 48 horas. El no cumplimiento del requerimiento de subsanación dentro del plazo otorgado será causal de inadmisibilidad de la oferta.

En tales condiciones, se considerará, dentro de los criterios de evaluación, el cumplimiento de los requisitos formales de presentación de la oferta, asignándose el menor puntaje a aquellas ofertas que, dentro del plazo de presentación inicial, no hubieren dado cumplimiento íntegro a la totalidad de los antecedentes y exigencias requeridas en las presentes bases.

ARTÍCULO N° 24. DE LA ADJUDICACIÓN.

La Municipalidad adjudicará la oferta que resulte más ventajosa y conveniente, de conformidad con los criterios de evaluación establecidos en las presentes bases, previo a la verificación de los siguientes aspectos (a costo del municipio):

24.1 Superficie

A través de la emisión de un informe técnico elaborado por un topógrafo o profesional competente, destinado a verificar la superficie efectiva del terreno ofertado por el oferente que, conforme a la evaluación inicial, haya obtenido el mayor puntaje total. Sobre la base de dicha medición, se recalculará el puntaje correspondiente al criterio de evaluación "superficie", ajustándose el puntaje total de la oferta. En caso de que, como resultado de esta reevaluación, se modifique el orden de prelación de las ofertas, se aplicará el mismo procedimiento de verificación y reevaluación respecto de la nueva propuesta que resulte mejor evaluada, repitiéndose este proceso cuantas veces sea necesario, hasta que la oferta con mayor puntaje final mantenga dicha condición luego de la respectiva verificación de superficie.

24.2 Relieve

Asimismo, el terreno ofertado deberá presentar una pendiente promedio igual o inferior al 8 %, no admitiéndose terrenos que presenten pendientes localizadas superiores al 12 %, aun cuando la pendiente promedio cumpla con el máximo admisible. Dichas condiciones, junto con el cumplimiento del resto de los requisitos establecidos en estas bases, serán verificadas mediante el informe topográfico señalado precedentemente.





24.3 Profundidad de nivel freático

Profesionales competentes del municipio, realizarán una calicata con el objetivo de determinar la profundidad del nivel freático, el cual no deberá ser inferior a 2 metros.

24.4 Precio

Para establecer si el precio del o los inmuebles ofertados es un precio justo para pagar y si es lo más ventajoso para los intereses municipales, una vez evaluadas las ofertas y determinada la oferta con mayor puntaje, se procederá a realizar respecto del o los inmuebles ofertados, dos tasaciones comerciales, las que se realizarán por profesionales especializados en la materia. Los profesionales procederán de acuerdo con las instrucciones impartidas por el municipio contratados bajo la modalidad respectiva, financiados por la Municipalidad. Para la realización de estas tasaciones, los profesionales deberán contar con todos los antecedentes allegados a esta licitación y que correspondan al o a los bienes inmuebles de la mejor oferta.

Una vez finalizadas las tasaciones, los informes de los tasadores correspondientes deberán ser ingresados a la Municipalidad a través de la Oficina de Partes y remitidos a la Comisión Evaluadora de las ofertas, a fin de que ésta concluya el proceso de evaluación y emita el informe con la propuesta que corresponda, ya sea de adjudicación o de rechazo de la oferta. En el evento que el valor promedio de las tasaciones resulte inferior al precio ofertado en un 20% o más, dicha circunstancia facultará a la Municipalidad para declarar inadmisibles la oferta o declarar desierta la licitación, según corresponda a la etapa del proceso.

Por lo tanto, el oferente deberá otorgar todas las autorizaciones y facilidades de acceso necesarias para la ejecución de las mediciones topográficas, calicatas, tasaciones y demás verificaciones técnicas que se requieran en el terreno (existencia de edificaciones, plantaciones, libres de ocupantes, etc.), sin que ello implique costo alguno para dicho oferente.

En caso de que, como resultado de las verificaciones de superficie, pendiente, nivel freático, precio o del incumplimiento de cualquiera de las condiciones exigidas en estas bases, incluida la falta de otorgamiento de las autorizaciones y facilidades de acceso necesarias (lo que se considerará una obligación esencial del oferente), se determine que el terreno no cumple con los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá declarar inadmisibles la oferta o dejar sin efecto la adjudicación, según la etapa del proceso, sin derecho a indemnización alguna para el oferente, procediendo a evaluar la oferta que le siga en puntaje, aplicando el mismo procedimiento de verificación y reevaluación establecido precedentemente.

La Municipalidad podrá verificar, si lo estima pertinente, la inexistencia de afectaciones por expropiación, declaración de utilidad pública u otras limitaciones al dominio que afecten total o parcialmente el inmueble, ante los organismos competentes. En caso de constatarse





la existencia de dichas afectaciones, la Municipalidad podrá declarar inadmisibles las ofertas o dejar sin efecto la adjudicación, según la etapa del proceso, sin derecho a indemnización alguna para el oferente.

La Municipalidad podrá verificar, si lo estima pertinente, la factibilidad de agua potable y de energía eléctrica.

ARTÍCULO N° 25. DE LA READJUDICACIÓN.

La Municipalidad podrá readjudicar la licitación al oferente que siga de acuerdo con el puntaje obtenido en los siguientes casos.

1. Si el oferente adjudicado se desiste de su oferta.
2. Si el oferente adjudicado no da cumplimiento al plazo contractual, de las presentes Bases Administrativas.
3. Si no se logra inscribir el inmueble a nombre de la Ilustre Municipalidad de Coihueco.
4. O cualquier otra causal que aparezca que lleve al municipio determinar dificultosa la transferencia de la propiedad.

ARTÍCULO N° 26. ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La Municipalidad adjudicará la oferta que resulte ser la más conveniente para las necesidades del servicio, por aplicación de los criterios de evaluación. Con todo, la Municipalidad de Coihueco podrá declarar desierta la oferta pública o inadmisibles las ofertas recibidas no resultan ser convenientes a los intereses municipales, dictando el correspondiente Decreto Alcaldicio que así lo disponga.

La resolución que declare desierta, inadmisibles o adjudique será publicada en la página web institucional de la Municipalidad, lo que constituirá el medio oficial de notificación para todos los interesados. Adicionalmente, se enviará correo electrónico informativo a la dirección indicada en la oferta; tratándose del oferente adjudicado, dicho envío tendrá el carácter de notificación directa para efectos del cómputo de plazos.

ARTÍCULO N° 27. TRÁMITES Y PLAZO PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La escritura pública de compraventa deberá encontrarse totalmente tramitada, suscrita, autorizada y pagada en la Notaría en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados desde la notificación del Decreto Alcaldicio que resuelva la oferta pública, debiendo el vendedor realizar todas las gestiones necesarias tendientes al cumplimiento de dicho plazo.

La contratación se formalizará mediante un Contrato de compraventa otorgado por escritura pública cuya minuta preparará y redactará la Dirección de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Coihueco, con estricto apego a las bases y a los antecedentes de la licitación.





Los gastos notariales en que se incurra con ocasión de la formalización del Contrato del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coihueco, y los correspondientes certificados y copias de inscripción, serán de cargo del Vendedor.

Se hace presente que la adjudicación debe ser aprobada por el Honorable Concejo Municipal.

Previo a la celebración de la escritura de compraventa, La Dirección Jurídica de la municipalidad deberá proceder a elaborar informe de estudio de título de inmueble adjudicado.

ARTÍCULO N° 28. TRÁMITES POSTERIORES A LA FIRMA DEL CONTRATO.

Posterior a la firma y entrega de la escritura pública, el adjudicatario (vendedor) deberá ingresarla dentro de los 10 días hábiles siguientes y asumir los costos de inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Coihueco (para acreditar el ingreso, debe entregar copia de la boleta del Conservador de Bienes Raíces de Coihueco al municipio).

Si el oferente adjudicatario demorase injustificadamente el cumplimiento de dicha obligación, la Municipalidad de Coihueco, a través de su Dirección de Asesoría Jurídica, por cualquier medio de comunicación válido, le conferirá un plazo fatal de 10 días hábiles para efectuar el requerimiento de inscripción en dicho Conservador.

El incumplimiento injustificado de cualquiera de las obligaciones señaladas en los numerales anteriores, facultará a la Municipalidad para dejar sin efecto la adjudicación y re adjudicará aquel que le sigue en el orden de prelación, o llamará a una nueva oferta pública.

Deudas por concepto de contribuciones, gastos comunes o servicios básicos y/o similares del(los) inmuebles(s) a adquirir, deberán encontrarse íntegramente pagadas al momento de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa e inscripción en el CBR de Coihueco.

ARTÍCULO N° 29.- DEL PAGO.

El pago se realizará, desde los próximos 10 días hábiles siguientes a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Coihueco del terreno, mediante cheque nominativo a nombre del propietario.

Para dar curso al pago, el vendedor deberá presentar en oficina de partes de la Municipalidad de Coihueco dirigido a la Dirección de Asesoría Jurídica para su análisis y aprobación, los siguientes documentos:

- a) Entrega de copia autorizada de escritura de compraventa
- b) Entrega de copia autorizada de la inscripción de dominio del inmueble a nombre del Municipio en el Conservador de Coihueco.





- c) Certificado que dé cuenta de la inexistencia de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones de enajenar y embargos referentes al inmueble que se adquiere.

La Municipalidad no pagará comisiones de ningún tipo respecto a la compra del bien raíz, resultante de esta licitación.

ARTÍCULO N° 30. DE LAS RESPONSABILIDADES DEL MUNICIPIO.

La Municipalidad de Coihueco no responderá de las ocupaciones, siendo de responsabilidad y cargo del o los adjudicatarios el ejercicio de las respectivas acciones judiciales tendientes a entregar la propiedad libre de todo ocupante.

La Municipalidad de Coihueco no responderá por deudas por concepto de contribuciones, gastos comunes o servicios básicos y/o similares, que pudieran afectar a la(s) propiedades(es), posteriores a la presente oferta pública, cuyo origen sea anterior a la inscripción del dominio a nombre del Municipio de Coihueco.

ARTÍCULO N° 31. DE LAS FACULTADES DEL MUNICIPIO.

La Municipalidad de Coihueco podrá ejercer todas las acciones legales correspondientes, tendientes a obtener el íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones establecidas en las presentes bases y en los contratos y/o acuerdos que se suscriban en virtud del presente llamado público.

ARTÍCULO N° 32. INSPECCIÓN TÉCNICA

La Unidad responsable de verificación documental y legal de la adquisición estará a cargo de la Encargada de la Dirección de Asesoría Jurídica Municipal, o quien la reemplace, quien deberá supervisar que se dé cumplimiento al objeto de la presente licitación y recepcionará conforme los documentos requeridos para la recepción conforme de la adquisición.

ARTÍCULO N° 33. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda controversia o diferencia que surja en la interpretación de los documentos o disposiciones del contrato entre la Ilustre Municipalidad de Coihueco y el adjudicatario, con ocasión de la interpretación y ejecución del contrato de compraventa será sometida al conocimiento de la comisión evaluadora de la licitación, con consulta a la Dirección de Control, de ser necesario, quién emitirá un informe de derecho, sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Contraloría General de la República y a los Tribunales Ordinarios de Justicia.





ARTÍCULO N° 34. DOMICILIO DE LAS PARTES

Las partes fijaran su domicilio en la ciudad de Coihueco, sometiendo a la jurisdicción de los tribunales de la comuna de Chillán.

GASTÓN CARO MONRROY
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

Coihueco, martes 27 de enero de 2026

