

RESPUESTAS A CONSULTAS

LICITACIÓN REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE INMUEBLES

1.- *¿Los gastos notariales que se generen con ocasión de la firma de la escritura de comodato y los gastos de inscripción de la respectiva escritura en el Conservador de Bienes Raíces son de cargo del adjudicatario o de Integra?*

R. Son de cargo del adjudicatario.

2.- *¿Ante la negativa del propietario del inmueble a suscribir el contrato de comodato en los términos solicitados, y el encargo era gestión completa, se paga toda la gestión o sólo el estudio de títulos?*

R. Se paga sólo el estudio de títulos en los términos señalados en la letra a) del Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

3.- *Si el porcentaje de aprobación no es el esperado por hechos imputables al propietario del inmueble (negativa a celebrar el contrato en los términos solicitados), habiéndose cumplido con envío de carta y el estudio de títulos, ¿se sanciona al adjudicatario? ¿Qué gestión se paga en este caso?*

R. En esas circunstancias, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

4.- *¿Se postula al total por región y de ese monto se calcula la garantía de seriedad de la oferta?*

R. La garantía de seriedad de la oferta corresponde a un 5% del monto total de los grupos a los que se postula.

5.- *Respecto de la copia autorizada de la última declaración anual de impuesto a la renta, la declaración anual de impuesto a la renta es un certificado del SII, ¿es necesario que sea copia legalizada?*

R. Sí, de acuerdo a lo señalado a las Bases Administrativas.

6.- *Si postulo a un grupo, ¿cuántos establecimientos se adjudican dentro de cada Grupo?*

R. Por favor revisar el Punto 7 de las Bases Técnicas de la licitación y el documento y el documento Anexo N° 7 "Detalle de Grupos de Proyectos" para conocer esta información.

7.- *Desde que se le envía la carta a la municipalidad respectiva, ¿es facultativo u obligatorio para ésta aceptar la celebración del comodato?*

R. Es facultativo, en la medida que, en tanto propietaria, la municipalidad tiene todas las atribuciones que entrega el derecho de dominio sobre el terreno. Una de las labores principales del adjudicado consiste en orientar esa facultad a la celebración de un comodato.

8.- *¿Cómo determino el monto del vale vista o boleta de garantía de seriedad de la oferta y de fiel cumplimiento si no sé cuánto me adjudicaré?*

R. La garantía de seriedad de la oferta corresponde a un 5% del monto total de los grupos a los que se postula. La garantía de fiel cumplimiento corresponde a un 10% del monto total de los grupos que se adjudican.

9.- *¿Necesariamente debe tratarse de un equipo de trabajo o puede ser sólo una persona? En mi caso, ¿podría trabajar sólo yo que soy abogada?*

R. Puede ser una persona. Integra adjudicará los grupos de proyectos teniendo en consideración la experiencia del postulante y la del equipo con el que cuenta.

10.- *¿Se proporcionará al adjudicado de información de cobertura de cada establecimiento educacional, a fin de fundamentar y hacer presentaciones solicitadas por el comodante?*

R. Sí, en la medida que sea relevante para la obtención del comodato.

11.- *¿Se proporcionará al adjudicado de información de infraestructura de cada establecimiento educacional, a fin de fundamentar y hacer presentaciones solicitadas por el comodante (planos, deslindes, superficie construida)?*

R. Sí, en la medida que sea relevante para la obtención del comodato.

12.- *¿Se contará con la participación de funcionarios de la Región y/o del Director Regional respectivo, en reuniones o sesiones con comodante?*

R. Sí. Se considera relevante la participación del equipo regional para el éxito de la gestión, no obstante el deber principal del adjudicado.

13.- *Si el propietario del inmueble donde se ubica el establecimiento educacional es el Fisco, ¿corresponde gestionar concesión de uso gratuito de largo tiempo? En consecuencia, ¿se adecuará el plazo que debe cumplir el adjudicado en el cumplimiento de los cometidos, considerando la tramitación propia del Ministerio de Bienes Nacionales?*

R. Si el estudio de títulos indica que el propietario del inmueble es el Fisco – Ministerio de Bienes Nacionales, la gestión para el adjudicado termina ahí, y se pagará en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

14.- *¿Las reuniones referidas en el Punto 6 de las Bases Técnicas se realizarán en Casa Central (Santiago) o en las respectivas Direcciones Regionales?*

R. Las reuniones son una de las estrategias que podrán adoptarse con el adjudicado a fin de revisar el cumplimiento del contrato, los problemas existentes, las acciones a adoptar, compromisos, etc. Podrán realizarse en Santiago o en las Direcciones Regionales sin que ello implique un gasto adicional para él.

15.- *En cuanto a la pertinencia de antecedentes adicionales referidos en el punto 3, letra A, i) letra c), ¿Quién determinará dicha pertinencia? ¿En qué momento?*

R. Corresponde al adjudicado informar fundadamente en su estudio si resulta pertinente contar con antecedentes adicionales que permitan dar mayor claridad al examen inmobiliario y cualquier otro detalle relevante referido a la identidad del predio, su cabida, ubicación o uso.

16.- *Si el Conservador de Bienes Raíces respectivo exige existencia de rol de avalúo fiscal, y el inmueble donde se ubica el establecimiento educacional no lo tiene, ¿esta gestión la realizará el adjudicado o la Dirección Regional respectiva? ¿Se adecuará el plazo que debe cumplir el adjudicado en el cumplimiento de los cometidos? Considerando la tramitación propia del Servicio de Impuestos Internos.*

R. Corresponderá a Integra solicitar la inclusión de un predio en el Catastro de Inmuebles del Servicio de Impuestos Internos. La gestión para el adjudicado termina ahí, y se pagará en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

17.- *En caso que el inmueble donde se ubica el establecimiento educacional requiera de regularizaciones en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, ¿se contará con la participación de funcionarios de la Región para obtener dichas regularizaciones?*

R. Corresponderá a Integra solicitar las regularizaciones que sean necesarias, si ellas inciden en la obtención del comodato.

18.- *¿El oferente interesado debe estar presente en la ceremonia del día 12 de mayo de 2017 a las 12:00 horas?*

R. Conforme se indica en el Punto 7 de las Bases Administrativas, los interesados podrán enviar sus antecedentes mediante correo certificado, considerándose como recibidos aquellos que hayan llegado hasta el día y hora indicados.

19.- *¿La firma del contrato se realizará en Santiago o en la respectiva Dirección Regional?*

R. Podrá realizarse en la respectiva Dirección Regional, previa coordinación con la Dirección Jurídica de Fundación Integra.

20.- *¿De qué forma se acredita la experiencia inmobiliaria en cada región?*

R. Con los antecedentes que el interesado considere idóneos para tal fin. Por ejemplo, contratos afines firmados en la región, certificados extendidos por empresas para

las que se trabajó en asuntos inmobiliarios, inscripciones de dominio encomendadas por el adjudicado, etc.

21.- *¿Qué documento sirven para la comprobación de los conocimientos?*

R. El documento extendido por la institución que impartió el diplomado, el postítulo en materia inmobiliaria o la capacitación inmobiliaria.

22.- *¿Es necesario ir a terreno para la realización de la gestión?*

R. Sí.

23.- *¿Qué sucede en el caso de que un propietario se encuentre inubicable?*

R. En esas circunstancias, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

24.- *¿Quién tiene la nómina de propietarios?*

R. Fundación Integra, y la pondrá a disposición de los adjudicados al momento de firmarse el contrato.

25.- *¿Se entregarán los contratos existentes?*

R. Sí, en los términos señalados en el Punto 1 de las Bases Técnicas.

26.- *¿La Garantía de seriedad de la Oferta puede ser constituida por un Certificado de Fianza, conforme a lo que permiten las nuevas disposiciones legales referidas en la Ley N° 20.179?*

R. Sí.

27.- *No se lee en las Bases Administrativas ni técnicas la ponderación económica, las bases sólo indican a evaluar la experiencia en el rubro.*

R. Así es. Se debe esto a que Integra pagará un precio fijo por las gestiones encomendadas.

28.- *¿Qué pasa si el propietario (particular o municipalidad) no acepta alguna de las cláusulas referidas al plazo de 10 años, renovación automática, no salida unilateral y con esto no se puede aprobar el comodato?*

R. En esas circunstancias, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

29.- *¿Qué ocurre si el comodante o el terreno tiene alguna prohibición que impide que el contrato se celebre y por esta razón no se pueda concretar el contrato de comodato?*

R. Tal como se indica en el Punto 3, letra A), iv), letra b) de las Bases Técnicas, la existencia de una restricción al dominio del comodante no impide efectuar la inscripción del comodato, en tanto no se trate de una prohibición de celebrar actos y contratos. Si es de aquellas que sí lo impide, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

30.- *¿Qué ocurre si una vez enviada la carta solicitando comodato, renovación o rectificación el receptor no cumple en enviar respuesta o demora más de 60 días en entregar la aprobación del comodato y eso impide que pueda cumplir con los plazos del 25% de aprobaciones en 60 días?*

R. Se tendrá por no cumplido el cometido entregado al adjudicado respecto de ese punto. En todo caso, el adjudicatario deberá consignar en su informe las gestiones que haya realizado para obtener la respuesta o aprobación del dueño.

31.- *¿Se puede postular sólo a una comuna dentro de un grupo?*

R. No.

32.- *Si al solicitar los documentos en el Conservador de Bienes Raíces, el trámite se demora más de 60 días, por equivocación del Conservador, por no coincidir las fojas o por estar mal individualizada la propiedad en el contrato precario o contrato de comodato original vencido y ello implica incumplir el plazo de 60, 90 o 120 días, ¿qué ocurre en ese caso?*

R. Si el atraso no es imputable al adjudicado, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

33.- *Por cada grupo de proyectos a que se postula (en el caso de que sea más de uno) ¿se debe mandar un solo vale vista o por cada proyecto un vale vista en forma separada?*

R. Se debe extender una garantía por cada grupo de proyectos.

34.- *Respecto a las Garantías de Seriedad de la Oferta y Fiel Cumplimiento de Contrato, las Bases Administrativas indican que estas consisten en un vale vista o boleta de garantía bancaria, ¿es posible acompañar Póliza de Garantía?*

R. Es posible acompañar póliza de seguro.

35.- *¿Del total de inmuebles incluidos en la licitación, en cuántos de ellos (%) se tienen los datos de su inscripción de dominio (fojas, número y año)?*

R. En un 98,14%.

36.- *En los casos en que no se indiquen los datos de la inscripción de dominio del inmueble, ¿es factible realizar un cobro adicional por concepto de búsquedas en los CBR?*

R. No.

37.- *Cuando existan propiedades que cambiaron de CBR, es necesario reinscribir en el nuevo CBR para emitir GP e inscribir el comodato. La reinscripción tiene otro costo. ¿Cómo se administrara esto?*

R. En esas circunstancias, se paga la gestión realizada en los términos señalados en el Punto 4 de las Bases Técnicas de la licitación.

38.- *¿De qué forma entregará Integra la información base al proveedor, física o digitalmente? ¿Existe la posibilidad de contar con un listado unificado (Excel) de asignación?*

R. En los términos señalados en el Punto 1 de las Bases Técnicas. Puede entregarse además un listado unificado en Excel.

39.- *En el caso de predios de mayor cabida en que el comodato sólo recae sobre una parte o fracción del terreno se deberá confeccionar minuta de deslindes y plano explicativo de la fracción de que se trata, para lograr su inscripción. Se entiende frente a estos casos integra nos proveerá el plano, esto es efectivo?*

R. Sí, es efectivo.

40.- *¿La información que se entregará al proveedor, se hará en una única oportunidad o podrá ser entregada de manera fraccionada en el tiempo?*

R. Se entregará al momento de suscribir el contrato.

41.- *Las multas estipuladas por entrega fuera de plazo diarias hablan de un 0,6% del monto del contrato, ¿no estará errado este porcentual y se refiere a la gestión específica asignada?*

R. No.

42.- *¿Se entera que se inicia el plazo de gestión una vez que el proveedor confirme recepción conforme de todos los antecedentes, esto es efectivo o hay definido otro hito?*

R. Coinciden en un mismo momento jurídico la firma del contrato, la entrega de los antecedentes y su recepción, que es el instante en que comienzan a correr los plazos fijados en las bases.

43.- *En atención a que los precios están fijados, y a iguales condiciones de evaluación técnica y de experiencia entre uno u otro proveedor, ¿Cuál será el criterio de adjudicación?*

R. Por favor revisar Punto 8, ii) de las Bases Administrativas.

44.- *Los valores por concepto de honorarios están definidos según base. Entendemos que independiente del proveedor asignado, se pagara este honorario o debemos proponer*

honorarios sobre estos referenciales? ¿En caso de proponer honorarios cual es el formato para ello?

R. Independiente del proveedor asignado, se pagarán las sumas señaladas en las bases.

45.- *¿Serán considerado otros aportes en la evaluación técnica, los elementos diferenciadores que presenten los distintos proveedores? A modo de ejemplo: la visualización web de los estados de avances y gestiones realizadas y su trazabilidad?*

R. Se tendrán como elementos diferenciadores el perfil profesional del interesado y el de los integrantes del equipo adscrito directamente al proyecto, su experiencia laboral en temas afines al licitado en la región y sus conocimientos comprobables.

46.- *¿Los precios a ofertar deben incluir impuestos o ser netos?*

R. Integra paga un precio fijo por los servicio a contratar, impuestos incluidos.

47.- *¿Se debe hacer una sola presentación sin importar a cuantos grupos de proyectos se postule o una presentación por cada grupo?*

R. Sí, se debe hacer una sola presentación.

48.- *¿Se debe presentar una sola boleta de garantía sin importar a cuantos grupos de proyectos se postule o una boleta de garantía por cada grupo?*

R. Se debe extender una garantía por cada grupo de proyectos.

49.- *El balance anual y última declaración de impuestos a presentar, ¿es por el año 2015 (declarado en 2016) o por el año 2016 (declarado en 2017)?*

R. Revisar por favor el Punto 6, i) letras c) y d) de las Bases Administrativas.

50.- *La experiencia de los distintos profesionales de una persona jurídica, ¿Se suma? ¿Se promedia?*

R. Integra evaluará como un todo el perfil profesional del interesado y el de los integrantes del equipo adscrito directamente al proyecto, su experiencia laboral en temas afines al licitado en la región y sus conocimientos comprobables, de acuerdo a lo señalado en el Punto 8 i) de las Bases Administrativas.

51.- *¿Los estudios de títulos deben incluir revisión para verificar si los inmuebles son considerados "indígenas"? (No debería aplicar al ser municipales, ruego confirmar).*

R. Sí. Bastará una revisión del Registro Público de Tierras Indígenas de la CONADI, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en la letra b) del Punto 3, letra A), i) de las Bases Técnicas.

52.- *Respecto del envío de cartas de solicitud de comodato, ¿Puede acreditarse solamente con el timbre de recepción de oficina de partes del organismo respectivo?*

R. Sí.

53.- *Entre los antecedentes que hay que presentar, en caso de ser persona natural, se solicita certificado de internet o copia autorizada ante notario de las tres últimas declaraciones mensuales de impuesto (FORM 29 del SII) y antecedentes que demuestren el ejercicio de la actividad profesional en la región respectiva. Respecto de la declaración mensual de impuesto, especialmente el formulario 29, se refiere a la declaración de IVA. Esta declaración sólo es necesario efectuarla si se realiza alguna actividad gravada con IVA, no siéndolo la prestación de servicios profesionales. Por lo anterior, ¿es necesario informar previamente que no se cuenta con dicho certificado o basta con no acompañarlo?*

R. Es necesario señalarlo en la carta de presentación del interesado.

54.- *¿Cuál es el plazo que tendrá Fundación Integra para aprobar un estudio de títulos, una vez que se hayan enviado? ¿Y el plazo para aprobar, para dar visto bueno a una minuta de escritura pública de comodato?*

R. Integra tendrá un plazo de 72 horas para aprobar o rechazar el estudio de títulos y la minuta de escritura pública de comodato.

55.- *Los estudios de títulos se deben acompañar con un certificado de dominio vigente y un certificado de hipotecas y gravámenes ¿Qué vigencia deben tener estos certificados?*

R. Hasta 90 días de vigencia, contados hacia atrás desde la fecha de presentación a revisión del estudio de títulos.

56.- *Existen ciertos conservadores de Bienes Raíces que no aceptan la inscripción de un comodato con una minuta de deslindes o memoria explicativa, y solicitan necesariamente practicar una subdivisión del predio. En tal evento, ¿los gastos de subdivisión correrían por cuenta de Integra, del propietario o del adjudicatario?*

R. Los gastos de subdivisión y la preparación de minutas y planos de deslindes correrán por cuenta de Integra.

57.- *¿Los pagos a los adjudicatarios por gestiones realizadas son por mes calendario vencido? En este caso, ¿se emite la boleta terminada la gestión y el primer día hábil del mes siguiente se deposita?*

R. El pago por los servicios será por mes vencido y se cursará previa emisión y envío por parte del adjudicatario de la factura correspondiente o la boleta respectiva y del reporte al que se alude en el N° 6 de las Bases Técnicas. Es deber de Integra que ese pago se verifique en el tiempo más corto posible contado de la aprobación de la solicitud.

58.- *¿Los pagos serán mediante depósito, cheque, transferencia electrónica?*



R. En general, los pagos se efectúan mediante transferencia electrónica.

59.- *Para los proyectos individualizados solamente como estudio de títulos, ¿Fundación Integra tiene las inscripciones actuales?*

R. Integra cuenta con información sobre la inscripción de dominio asociada a cada proyecto, más o menos actuales, en más de un 98% de los casos.

60.- *¿Es necesario agregar copia de todos los títulos anteriores que se hayan producido con anterioridad a la inscripción actual, además de las escrituras que se hayan originado?*

R. No. Sólo se requiere acompañar certificado de dominio vigente de la propiedad y la correspondiente copia autorizada de inscripción conservatoria, certificado de hipotecas y gravámenes y de prohibiciones e interdicciones de enajenar, donde se detallen eventuales restricciones al dominio, ambos extendidos por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

61.- *¿Los títulos anteriores deben abarcar a lo menos un período de 10 años?*

R. Sí. La revisión de las inscripciones de dominio y los títulos de donde ellas emanan deben abarcar a lo menos 10 años, conforme a la práctica habitual en la materia.

62. *¿La firma del contrato de comodato la gestionará Fundación Integra sin la participación del estudiante de título?*

R. No. La firma del comodato corresponde a una labor del adjudicado.