



BASES TÉCNICAS DE LICITACIÓN

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE INMUEBLES

1.- ANTECEDENTES GENERALES

Fundación Integra convoca a personas naturales y jurídicas para que participen en el proceso denominado “**REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE INMUEBLES – FUNDACIÓN INTEGRA**”, cuyo objetivo es la obtención, renovación o rectificación de contratos de comodato de los terrenos en que funcionan sus establecimientos educacionales, bajo la forma de escrituras públicas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces.

Estos instrumentos deberán contar a) con una vigencia no menor a los 10 años, b) incluir una cláusula de renovación tácita y automática, y c) eliminar cualquier alusión a la facultad unilateral del comodante de poner término anticipado al acuerdo en cualquier tiempo y sin expresión de causa.

La licitación considera a) efectuar un examen escrito de los títulos del predio donde funciona actualmente un establecimiento educacional de la Fundación a objeto de confirmar su dominio; b) llevar adelante las gestiones necesarias para pedir, renovar o rectificar un contrato de comodato con el propietario de dicho inmueble; c) obtener la suscripción de dicho acuerdo por escritura pública y d) inscribirlo en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces.

El adjudicado debe contar con el personal profesional y técnico necesario para el desarrollo de las materias que se le encomendarán.

Se licitarán grupos de proyectos a regularizar por región y los interesados podrán postular a más de un grupo.

Fundación Integra entregará al adjudicado el listado de los establecimientos con detalle del código asignado por la institución, su nombre, la comuna donde se ubica, su propietario, el estado en que se entrega el proyecto y la gestión que se encomienda.

Cada proyecto irá acompañado de una ficha que detalle la dirección del inmueble, la fecha del contrato de comodato, si existiere, y copia del mismo, pudiendo aportar eventualmente los datos de la inscripción de dominio del propietario y copia de la misma, el rol de avalúo de la propiedad y otros documentos relevantes con que se cuente.

Se entregará además al adjudicado un mandato que le permita actuar en las gestiones contratadas a nombre de Fundación Integra.

2.- DEFINICIONES

- a) **COMODATO VENCIDO:** contrato de comodato suscrito por Fundación Integra mediante instrumento privado o público, cuyo plazo de vigencia se encuentra vencido a la época de esta licitación.
- b) **COMODATO VIGENTE:** contrato de comodato suscrito por Fundación Integra mediante instrumento privado o público, vigente a la época de esta licitación.
- c) **PRECARIO:** situación de hecho en virtud de la cual Fundación Integra usa un predio para el funcionamiento de un establecimiento educacional, conforme a un acuerdo no escrito con su propietario.
- d) **COMODATO NO INSCRITO:** Contrato de comodato suscrito por Fundación Integra mediante escritura pública, que no ha sido inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

3.- DETALLE DEL SERVICIO

A.- GESTIÓN COMPLETA

Se han establecido cuatro hitos principales para el logro del cometido:

- i. Estudio de los títulos de la propiedad;
- ii. Solicitud de comodato, su renovación o rectificación;
- iii. Aprobación del comodato, su renovación o rectificación; y
- iv. Escritura pública e inscripción conservatoria.

i) ESTUDIO DE TÍTULOS

Corresponde a un análisis jurídico inmobiliario a través del cual el adjudicado deberá informar fundadamente:

- a) Si el inmueble se encuentra anotado en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de quien se identifica como su propietario;
- b) Si existen restricciones al dominio de las que deba tomarse nota por su relevancia;
- c) 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;
- d) Si la firma de un contrato de comodato entre el propietario del terreno y Fundación Integra puede inscribirse en el registro pertinente; y

e) En el caso de los proyectos extendidos por escritura pública que no han podido inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces, si el nuevo análisis de los antecedentes aclara las medidas que deban adoptarse para llevar adelante una complementación y/o rectificación.

Para este fin, deberá:

1) Extender un informe escrito, fechado y firmado por un abogado, en que se dé cuenta de dicho análisis, dentro del plazo que se indica en el contrato;

2) Acompañar: a) certificado de dominio vigente de la propiedad y la correspondiente copia autorizada de inscripción conservatoria, b) 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 c) certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

Fundación Integra requiere que el informe se entregue en las condiciones de calidad y certeza necesarias para adoptar decisiones futuras referidas a los establecimientos y los inmuebles donde estos funcionan. Por esta razón, se reserva desde ya el derecho de rechazar dicho documento, ordenar su corrección y eventualmente disponer que no se le considere idóneo para efectos de su pago.

Los estudios de títulos desarrollados en virtud del contrato que el adjudicatario celebre con Fundación Integra, su contenido, productos, resultados y conclusiones, serán de propiedad de la institución, que podrá disponer de ellos en la forma que estime conveniente.

ii) SOLICITUD DE COMODATO, SU RENOVACIÓN O RECTIFICACIÓN

La operación exige contar con la voluntad expresa del propietario del bien raíz para celebrar un contrato de comodato, por un plazo no menor a los 10 años, con renovación tácita y automática por periodos similares, que pueda inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.

Si esa voluntad no ha existido o se encuentra vencida, deberá pedirse al propietario, mediante carta dirigida a su nombre, que se otorgue o renueve la autorización para ocupar el inmueble.

Copia de la carta a las que se alude en este párrafo deberá ser enviada a Fundación Integra, con timbre de cargo y/o recepción legible, dentro del plazo que se indica más adelante.

iii) APROBACIÓN DEL COMODATO, SU RENOVACIÓN O RECTIFICACIÓN

La firma del propietario en la escritura a la que se alude en el punto siguiente será suficiente para entender que se cuenta con su aprobación. Cuando se trate de una municipalidad, bastará con el certificado del Secretario Municipal donde conste esa decisión. Los municipios requieren acuerdo del Concejo para otorgar comodatos por más de 4 años, según previene el artículo 65 letra e) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.



No será considerada como válida la autorización que otorgue comodato y permita al propietario reservarse la facultad de poner término al contrato en cualquier tiempo y sin expresión de causa.

La aprobación se pagará una vez firmada la escritura pública de comodato o cuando se cuente el certificado municipal en las condiciones señaladas.

iv) **ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN CONSERVATORIA**

Los términos en que se redactará el comodato serán entregados por Fundación Integra al adjudicado al momento de la firma del contrato adjudicatorio, de tal manera que pueda comunicarlos oportunamente al comodante, salvaguardando algunos aspectos esenciales para la Fundación en tanto institución educadora:

1) La comodante deberá autorizar a Fundación Integra para llevar a cabo las obras necesarias para la habilitación y funcionamiento de un establecimiento educacional construido de acuerdo a los parámetros técnicos fijados por esta última, pudiendo realizar todo tipo de solicitudes, actuaciones, presentaciones, gestiones y cualquier otro tipo de trámite ante la Dirección de Obras Municipales y/u otras instituciones pertinentes, con el fin de obtener la regularización, habilitación y funcionamiento, así como también la instalación de los servicios y suministros básicos en el terreno entregado en comodato.

2) Conforme a lo previsto en la letra i) del 46 de la Ley N° 20.370, en el artículo 16 del Decreto Supremo N° 315 de 2011 del Ministerio de Educación, y en el inciso segundo del artículo 53 N° 2 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la comodante deberá autorizar a Fundación Integra para inscribir el comodato en el registro respectivo.

El borrador final a suscribir entre las partes debe contar con el visto bueno de la Dirección Jurídica de Fundación Integra, que remitirá para tales efectos un correo electrónico dirigido al adjudicado desde la cuenta que se indica en el contrato.

De la firma en notaría, del cierre de la matriz y su repertorio, del ingreso del contrato para su inscripción y la aprobación de la misma en el Conservador de Bienes Raíces el adjudicado dará cuenta por medio del correo electrónico que se indica en el contrato, entregando datos de referencia (folio) que permitan a Fundación Integra hacer un seguimiento completo y detallado del proceso. Entregará además copia autorizada de la inscripción del comodato en el registro respectivo y de la matriz ingresada para inscripción con timbre de las anotaciones que se hayan efectuado a su respecto, una vez terminada la gestión.

Para acreditar el cumplimiento de lo señalado, el adjudicado deberá enviar, por medio de correo electrónico, copia digital de los antecedentes descritos a la persona que el contrato designe.

Respecto de la inscripción de los contratos de comodato extendidos por escritura pública, será importante para el adjudicado tener presente lo siguiente:

a) La inscripción de un contrato de comodato en el registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces es una gestión de aquellas a las que se refiere el artículo 53 N° 2 inciso segundo del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, esto es, se comprende dentro de las gestiones que pueden inscribirse, en la medida que está permitida por la ley. Como tal, la inscripción del comodato no es un requisito de validez del mismo, en la medida que es un contrato que se perfecciona con la entrega del bien raíz, sino una solemnidad exigida con el propósito de obtener el Reconocimiento Oficial otorgado por el Ministerio de Educación a los establecimientos educacionales de Integra y, como tal, tiene fines de mera publicidad que no afectan los derechos de terceros.

b) 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.

c) La inscripción de un comodato no está supeditada a la subdivisión del predio del que forma parte, pues se trata de un contrato que no pretende la enajenación de una fracción o la totalidad del dominio sino su entrega por un plazo y para un fin específico, bastando para su identificación la precisión que efectúen las partes mediante una minuta de deslindes y un plano explicativo.

B.- ESTUDIO DE TÍTULOS

En casos previamente identificados, el adjudicado sólo deberá elaborar un estudio de títulos en los términos señalados en la letra A, numerando i) anterior.

4.- PAGOS

Por los servicios encomendados, Fundación Integra pagará al adjudicado las sumas que a continuación se detallan:

a) En el caso de los proyectos de Gestión Completa, por cada estudio de títulos aprobado, incluyendo: a) certificado de dominio vigente de la propiedad y copia autorizada de inscripción conservatoria, b) certificado de hipotecas y gravámenes y de prohibiciones e interdicciones de enajenar, y c) certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, se pagará la suma de **\$100.000.- (cien mil pesos)**, impuestos incluidos.

b) Por cada aprobación de comodato se pagará la suma de **\$100.000.- (cien mil pesos)**, impuestos incluidos, cuando se obtenga la comparecencia del propietario en el comodato extendido por escritura pública o se cuente con el certificado municipal; y

c) Por la copia autorizada de la inscripción del comodato en el registro respectivo y de la matriz ingresada para inscripción con timbre de las anotaciones que se hayan efectuado a su respecto, se pagará la suma de **\$300.000.- (trescientos mil pesos)**, impuestos incluidos.

d) Cuando se encomiende sólo el estudio de títulos, por cada informe aprobado, incluyendo: a) certificado de dominio vigente de la propiedad y copia autorizada de inscripción conservatoria, b) certificado de hipotecas y gravámenes y de prohibiciones e interdicciones de

enajenar, y c) certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, se pagará la suma de **\$250.000.- (doscientos cincuenta mil pesos)**, impuestos incluidos.

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 de servicios respectiva y del reporte al que se alude en el N° 6 de estas bases.

Las partes convienen que Fundación Integra tendrá un plazo de 8 días corridos, contados desde la recepción de la factura, para reclamar respecto de su contenido.

5.- PLAZOS

A contar de la entrega de la ficha a la que se alude en el N° 1 de las presentes bases y sus antecedentes, el adjudicado tendrá un plazo de **180 DÍAS** corridos para llevar adelante el cometido que se le ha encargado, conforme al siguiente detalle:

a) Copia de todas las cartas referidas a las **SOLICITUDES DE COMODATO**, su renovación o rectificación deberán ser entregadas a Fundación Integra dentro de los primeros 30 días de iniciado el cometido.

b) Un 25% de los **ESTUDIOS DE TÍTULOS** debe ser entregado dentro de los primeros 30 días de iniciado el cometido, otro 50% deberá ser entregado dentro de los 60 días de iniciado el cometido y el 25% restante, dentro de los 90 días.

c) Un 25% de las **APROBACIONES** debe ser entregado dentro de los primeros 60 días de iniciado el cometido, otro 50% deberá ser entregado dentro de los 90 días de iniciado el cometido y el 25% restante, dentro de los 120 días.

d) Un 25% de las **ESCRITURAS FIRMADAS** debe ser entregado dentro de los primeros 90 días de iniciado el cometido, otro 50% deberá ser entregado dentro de los 120 días de iniciado el cometido y el 25% restante, dentro de los 150 días.

e) Un 25% de las **INSCRIPCIONES DE COMODATO** debe ser entregado dentro de los primeros 120 días de iniciado el cometido, otro 50% deberá ser entregado dentro de los 150 días de iniciado el cometido y el 25% restante, dentro de los 180 días.

ESTRUCTURA DE ENTREGA DE PRODUCTOS						
	30 DÍAS	60 DÍAS	90 DÍAS	120 DÍAS	150 DÍAS	180 DÍAS
Solicitudes de comodato	100%					
Estudio de Títulos	25%	50%	25%			
Aprobaciones		25%	50%	25%		
Escrituras firmadas			25%	50%	25%	
Inscripciones de comodato				25%	50%	25%

Fundación Integra se reservará el derecho de poner término anticipado al contrato celebrado con el adjudicado ipso facto, si considera que no ha cumplido éste con los deberes que se establecen en dicho instrumento, en estas especificaciones y en los demás documentos que forman parte de esta licitación; especialmente, si omitiere remitir la carta de solicitud de comodato o su renovación, dentro del plazo señalado, si no diere cumplimiento a las fechas de entrega del estudio de títulos y/o si no adjuntare los documentos señalados para cada hito.

6.- REPORTES Y EVALUACIÓN

El adjudicado deberá entregar a Fundación Integra los datos necesarios para su contacto, incluyendo dirección, teléfono fijo, teléfono celular y correo electrónico. Además, efectuará reportes quincenales sobre su cometido, conforme al formato que se agrega como anexo a estas bases, sin perjuicio de las reuniones que deban llevarse a cabo para revisar el cumplimiento del mismo, los problemas existentes, las acciones a adoptar, compromisos, etc. El adjudicado deberá enviar sus reportes, por medio de correo electrónico, a la persona que el contrato designe.

Corresponderá a la Dirección Jurídica de Fundación Integra la labor de supervisión y evaluación del contrato. Se pondrán a disposición del adjudicado el número de teléfono y el correo electrónico de los abogados que se designen para supervisar el contrato.

7.- GRUPOS DE PROYECTOS

El siguiente es el detalle de casos a licitar por región. Los interesados podrán postular a más de un grupo por región y a tantas regiones como el ejercicio de la actividad profesional les permita.

GRUPO	Cant.	Cometido	Cant.	Cometido	Monto Total
TARAPACÁ	-	Estudios de títulos	2	Gestiones completas	\$1.000.000
ANTOFAGASTA	12	Estudios de títulos	6	Gestiones completas	\$6.000.000
ATACAMA	11	Estudios de títulos	4	Gestiones completas	\$4.750.000
COQUIMBO 1	1	Estudios de títulos	14	Gestiones completas	\$7.250.000
COQUIMBO 2	-	Estudios de títulos	15	Gestiones completas	\$7.500.000
VALPARAÍSO 1	1	Estudios de títulos	24	Gestiones completas	\$12.250.000
VALPARAÍSO 2	3	Estudios de títulos	17	Gestiones completas	\$9.250.000
VALPARAÍSO 3	1	Estudios de títulos	12	Gestiones completas	\$6.250.000
O'HIGGINS 1	4	Estudios de títulos	8	Gestiones completas	\$5.000.000
O'HIGGINS 2	1	Estudios de títulos	12	Gestiones completas	\$6.250.000
O'HIGGINS 3	2	Estudios de títulos	20	Gestiones completas	\$10.500.000
MAULE 1	1	Estudios de títulos	10	Gestiones completas	\$5.250.000
MAULE 2	4	Estudios de títulos	20	Gestiones completas	\$11.000.000
MAULE 3	4	Estudios de títulos	23	Gestiones completas	\$12.500.000

BIOBIO 1	10	Estudios de títulos	25	Gestiones completas	\$15.000.000
BIOBIO 2	2	Estudios de títulos	11	Gestiones completas	\$6.000.000
BIOBIO 3	2	Estudios de títulos	19	Gestiones completas	\$10.000.000
BIOBIO 4	11	Estudios de títulos	19	Gestiones completas	\$12.250.000
BIOBIO 5	4	Estudios de títulos	14	Gestiones completas	\$8.000.000
ARAUCANÍA 1	2	Estudios de títulos	20	Gestiones completas	\$10.500.000
ARAUCANÍA 2	5	Estudios de títulos	25	Gestiones completas	\$13.750.000
ARAUCANÍA 3	3	Estudios de títulos	10	Gestiones completas	\$5.750.000
LOS LAGOS 1	1	Estudios de títulos	6	Gestiones completas	\$3.250.000
LOS LAGOS 2	4	Estudios de títulos	19	Gestiones completas	\$10.500.000
LOS LAGOS 3	2	Estudios de títulos	14	Gestiones completas	\$7.500.000
AYSEN	2	Estudios de títulos	5	Gestiones completas	\$3.000.000
MAGALLANES	7	Estudios de títulos	-	Gestiones completas	\$1.750.000
RMSO	6	Estudios de títulos	16	Gestiones completas	\$9.500.000
RMNP 1	10	Estudios de títulos	16	Gestiones completas	\$10.500.000
RMNP 2	2	Estudios de títulos	11	Gestiones completas	\$6.000.000
RMNP 3	2	Estudios de títulos	14	Gestiones completas	\$7.500.000
ARICA	3	Estudios de títulos	5	Gestiones completas	\$3.250.000
LOS RÍOS	5	Estudios de títulos	3	Gestiones completas	\$2.750.000

8.- ANEXOS

1. Ficha de entrega
2. Carta solicitud, renovación o rectificación de comodato
3. Formato contrato de comodato
4. Mandato
5. Estudio de títulos
6. Reporte