

**TALLER**

**CONTRATOS COLABORATIVOS E INTEGRACIÓN TEMPRANA**

**DOCUMENTO**

**BASES ADMINISTRATIVA GENERALES**

**Junio 2022**

**Bases Administrativas Generales**

**Contrato de Construcción Colaborativo bajo la Modalidad a Suma Alzada para Obras de Edificación**

**Fecha: [●] 202[●]**

**LICITACION PROYECTO [●]**

**PRIMERO: Antecedentes.**

**Uno.Uno.** Las presentes bases están destinadas a reglamentar la contratación del desarrollo y coordinación de un proyecto y posterior ejecución de las obras de construcción de un edificio de [●] pisos con [●] niveles de subterráneos, ubicado en la calle [●] N° [●], comuna de [●], [●], Región [●], el cual será destinado a [●] en adelante las “Obras” y/o el “Proyecto”.

**Uno.Dos.** El Proyecto se desarrollará en los inmuebles de propiedad de [●], en adelante también “el o la Mandante”, inscrito a su nombre a fojas [●] número [●] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año [●].

**Uno.Tres.**  Para los efectos de la licitación, el Mandante /aprobará o aprobó/ en la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [●] un anteproyecto de edificación del Proyecto. Luego, y durante el período de desarrollo del Proyecto, se tramitará el respectivo permiso de edificación, de manera que la empresa constructora que se adjudique la construcción, se encuentre legalmente habilitada para construir el Proyecto. Si por cualquier causa o motivo, durante el período de desarrollo no se logre aprobar el permiso de edificación, el Contratista estará obligado a esperar hasta un máximo de [●] meses después de haber concluido el periodo de desarrollo. Transcurrido ese plazo, sin que se hubiere podido aprobar el respectivo permiso de edificación, la empresa constructora podrá desistirse de la adjudicación.

**Uno.Cuatro.** El Mandante adjudicará el desarrollo, coordinación y la construcción del Proyecto, al Proponente que haya sido primeramente precalificado y posteriormente  haya presentado, a juicio exclusivo del Mandante, la mejor oferta inicial técnico-económica conforme con el Reglamento Especial, parte integrante de estas bases administrativas.

**Uno.Cinco.** Todo el proceso de desarrollo y posteriormente la construcción del Proyecto, será documentado y auditado por la empresa asesora [●], contratada para estos fines por el Mandante.

**SEGUNDO:** **Precalificación.**

**Dos.Uno.** Conforme se expuso en el Reglamento Especial, el Mandante ha adoptado un proceso de licitación de contrato colaborativo, en virtud del cual, ha elaborado un presupuesto para la construcción del Proyecto, usando de base los antecedentes técnicos que tiene disponible en esta etapa, estos son: (i) Anteproyecto de Arquitectura; (ii) Plantas estructurales con espesores de muro de ingeniería estructural; (iii) Estudio de mecánica de suelos; y  (iv) Especificaciones Técnicas de Arquitectura Generales. Este presupuesto, en adelante “**Presupuesto Oficial**” se ha hecho acorde a los antecedentes antes mencionados y en base al resultado de la experiencia técnica de proyectos similares.

**Dos.Dos.** La Mandante, precalificará a [●] del total de proponentes que acepten la invitación a este proceso de licitación, quienes seguirán adelante con el proceso de adjudicación, conforme a lo indicado en el Reglamento Especial para la Contratación del Desarrollo y Construcción del Proyecto, que forma parte de estas Bases Administrativas Generales.

**Dos.Tres.**  Para los efectos de este proceso de licitación, son documentos integrantes de ella los que a continuación se indican:

* Anteproyecto de Arquitectura;
* Plantas estructurales con espesores de muro y cuantías de fierro propuestas por el Ingeniero Calculista;
* Estudio de mecánica de suelos;
* Especificaciones técnicas generales;
* Presupuesto Oficial;
* Las presentes bases administrativas;
* Las bases administrativas especiales;
* El Reglamento para la Contratación del Desarrollo y Construcción del Proyecto;
* Formato de contrato de construcción final a suma alzada;
* Formato del Convenio por Desarrollo, y Acuerdo de Precio y Plazo; y
* Formatos de presentación de las ofertas.

**Dos.Cuatro.** Para los efectos de precalificar a los Proponentes, las empresas constructoras que participen del proceso de licitación, deberán acompañar:

* Estados Financieros de los últimos 3 años con estados de resultados, Balance General y estado de flujo efectivo;
* Listado de proyectos con montos de inversión que están en desarrollo y sus plazos;
* Currículo del equipo técnico que estudiará el proyecto;
* currículo del profesional que será el destinado a dirigir, coordinar y materializar la totalidad de las especialidades y posteriormente la construcción;
* Listado de posibles especialistas que actuarán en el proyecto;
* Listado de subcontratistas con que normalmente operan;
* Boleta de Garantía por UF [●];
* Copia de los antecedentes legales de la empresa; y
* DICOM PLUS.

**Dos.Cinco.** En base a los antecedentes singularizados en el numeral precedente la Mandante seleccionará [●] proponentes, quienes pasarán a la siguiente fase, los que serán elegidos a juicio exclusivo del Mandate, y sin expresión de causa.

**TERCERO:** **Selección de la Empresa Constructora.**

**Tres.Uno.** Con los antecedentes indicados en el numeral Dos.Tres. de la cláusula segunda, cada empresa pre seleccionada en un plazo de [●] semanas contadas desde la fecha en que se le entreguen los mencionados documentos, formulará su mejor oferta de precio y plazo por la ejecución de la obra completa (la “**Oferta Inicial**”). El proceso y formato de entrega de la Oferta Inicial se detalla en Bases Administrativas Especiales.

**Tres.Dos.** Además de lo anterior, los Proponentes deberán incluir en su Oferta Inicial, el precio y plazo estimado para la dirección y coordinación de los proyectos de especialidades entre sí. Para ello, una vez adjudicado la etapa de desarrollo del Proyecto, la Empresa Constructora deberá nombrar a un profesional que se integrará a un equipo técnico, cuya función será la dirección para la elaboración un expediente técnico que permita la construcción del Proyecto y otro que permita la obtención del permiso municipal al más breve plazo.

**Tres.Tres.**  La Oferta Inicial que formulen las empresas contratistas precalificadas, podrá ser mayor, menor o igual al Presupuesto Oficial. En caso de resultar mayor, las empresas constructoras podrán ofrecer alternativas con la finalidad de alcanzar el Presupuesto Oficial (en adelante **“Precio Objetivo”).**

**Tres.Cuatro.**  En función de la Oferta Inicial presentadas por las empresas constructoras pre calificados, el Mandante, a su solo juicio, seleccionará una de las ofertas. En el caso de que la licitación fuese declarada desierta, y no fuese adjudicada a ningún proponente, no dará derecho a las Empresas Constructoras, al cobro de ninguna suma alguna por concepto de honorarios por estudios o cualquier otra materia. El Mandante se reserva el derecho a adjudicar el Desarrollo del Proyecto a la empresa constructora que estime conveniente, aun cuando esta última no obtenga el mejor puntaje o el mejor Precio Objetivo, sin ulterior responsabilidad para ella.

**Tres.Cinco.** Adjudicada la mejor Oferta Inicial, y acordado el Precio Objetivo, se procederá a firmar un convenio de desarrollo con el adjudicatario, cuyo borrador es parte integrante de las presentes bases y que se adjunta en el Anexo 1.  Al momento de firmarse el Convenio de Desarrollo, la empresa contratista deberá hacer entrega de una garantía de seriedad del Precio Objetivo, y se pasará a la siguiente fase de desarrollo del Proyecto.

**CUARTO:  Desarrollo Del Proyecto.**

**Cuatro.Uno.** La empresa constructora deberá designar un profesional, que deberá cumplir con los requisitos indicados en el borrador de Convenio de Desarrollo, quien tendrá la responsabilidad de desarrollar, coordinar y entregar los antecedentes técnicos que permitan aprobar el permiso de edificación y la construcción del Proyecto, debiendo para tales efectos, en un plazo no mayor a [●] meses contados desde la firma del Convenio de Desarrollo, lo siguiente:

* Elaboración de un expediente técnico que permita la construcción del Proyecto, incluyendo la coordinación de todas las especialidades.
* Elaboración de un expediente técnico que permita a los arquitectos obtener el permiso de edificación del Proyecto, con todas las certificaciones pertinentes necesarias.
* Elaboración del presupuesto final y estudio del plazo necesario para la ejecución y terminación total del Proyecto, conforme a los proyectos que se elaboren durante esta etapa y las optimizaciones que se loguen.

**Cuatro.Dos.** Por su parte, el Mandante designará una oficina de asesoría técnica, que lo asesorará durante toda la etapa de desarrollo, participará en las reuniones periódicas que se celebren y además, auditará todo el proceso de desarrollo, incluyendo procedimientos, estudios de precios y plazo, calidad técnica y alcance de las especificaciones.

**Cuatro.Tres.**  Terminado el proceso de Desarrollo del Proyecto, y dentro de los [●] días siguientes, el Contratista en base a los antecedentes técnicos, y especialmente al trabajo desarrollado durante esta etapa, deberá presentar su oferta final respecto del precio y plazo parla construcción del Proyecto (“**Oferta Final**”). Si su oferta en precio y plazo resultase menor o igual al Precio Objetivo, se dará paso a la firma del contrato general de construcción por suma alzada, compartiendo el diferencial ahorrado de acuerdo a la siguiente tabla creciente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tramo de Ahorro en Porcentaje del Costo Directo del Contrato | Porcentaje de ahorro correspondiente al Mandante | Porcentaje de ahorro correspondiente al Proponente |
| 0,01%-1% | 70% | 30% |
| 1,01%-3% | 60% | 40% |
| 3,01% en adelante | 50% | 50% |

**Cuatro.Cuatro.** Por el contrario, si el precio y plazo contenido en la Oferta Final formulada por la empresa constructora fuese mayor que el Precio Objetivo, las partes deberán negociar de buena fe y por un plazo máximo de 30 días para acordar el precio y plazo final.  De haber acuerdo se procederá a la firma del contrato general de construcción a suma alzada, en contrario, se declarará desierta la propuesta y se pagará únicamente los honorarios derivados del Convenio de Desarrollo, sin ulterior responsabilidad para el Mandante.

**Cuatro.Cinco.** Los Proponentes deberán verificar en terreno y efectuar todas las averiguaciones y aclaraciones necesarias para dar fiel, oportuno e íntegro cumplimiento a los trabajos de ejecución y terminación de las obras objeto de estas bases de licitación.

[*SE UTILIZARÁN EL MODELO DE BASES ADMINISTRATIVAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN CONFECCIONADAS POR LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION EN MAYO 2007*).