

ACTA DE EVALUACIÓN
LICITACIÓN PÚBLICA ID 587-42-LE25
"DISEÑO DE UNA HERRAMIENTA PARA COMPRA DE TERRENOS Y EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL"

Con fecha 02 de julio de 2025 y siendo las 09:00 horas, la Comisión Evaluadora designada mediante Resolución Exenta Electrónica N° 2.758, de (V. y U.), de 2025, que aprobó las bases administrativas y técnicas que rigen la Licitación Pública ID 587-42-LE25, destinada a contratar estudio "DISEÑO DE UNA HERRAMIENTA PARA COMPRA DE TERRENOS Y EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL", procede a efectuar la evaluación de las ofertas recibidas, conforme a lo establecido en las bases administrativas y técnicas de la citada licitación pública.

Se deja constancia que ninguno de los funcionarios que participa de esta evaluación incurre en las inhabilidades señaladas en el punto 1.9.1.- "Comisión Evaluadora" de las bases de licitación.

1.- OFERTAS PRESENTADAS

Fueron recibidas cuatro (04) ofertas, a través del Sistema de Información y Gestión de Compras y Contrataciones del Estado, que corresponden a los siguientes proponentes:

PROPONENTE	RUT
COLLIERS PROSIN S.A.	96.651.680-1
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	65.209.738-3
TINSA CHILE S.A.	96.907.350-1
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	78.093.110-8

2.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN

PROPONENTE	REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN		
	Personas Naturales	Personas Jurídicas	Unión Temporal de Proveedores
COLLIERS PROSIN S.A.		S/C	
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO		S/C	
TINSA CHILE S.A.		S/C	
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA		S/C	

Notas:

- (1) Simbología: S/C: Sí cumple, N/C: No cumple; N/A: No aplica.
- (2) Los requisitos señalados precedentemente se encuentran establecidos en el punto 1.5. "Requisitos para participar en la Licitación" de las bases de licitación.

(3) Todos los proponentes cumplen con los requisitos para participar en la licitación, por lo que continúan con su evaluación.

3.- REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

PROPONENTE	OFERTAS SIMULTÁNEAS	CONDICIONES DEL ESTUDIO	CONFORMACION DEL EQUIPO REQUERIDO	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO ESTIMADO
COLLIERS PROSIN S.A.	S/C	S/C	N/C	S/C	S/C
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	S/C	S/C	S/C	S/C	S/C
TINSA CHILE S.A.	S/C	S/C	S/C	S/C	S/C
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIO S SPA	S/C	S/C	S/C	S/C	S/C

Notas:

(4) Simbología: S/C: Sí cumple, N/C: No cumple.

(5) Los requisitos señalados precedentemente se encuentran establecidos en el punto 1.6. "Requisitos de Admisibilidad de las Ofertas" de las bases de licitación.

(6) El proponente Colliers Prosin S.A., RUT N° 96.651.680-1, no cumple el requisito de admisibilidad de las ofertas 1.6.3.- "Conformación del equipo requerido", ya que la oferta no adjunta certificado de postítulo del coordinador, por lo que su propuesta se declara inadmisibile.

4.- EVALUACIÓN

Analizados los antecedentes y los requisitos que deben cumplir los oferentes, se procede a evaluar las ofertas que cumplen con los requisitos singularizados en los numerales 2 y 3 de la presente acta, de acuerdo a lo estipulado en las bases de licitación, cuyo resultado es el siguiente:

4.1.- PROPUESTA TÉCNICA (pondera 70%)

4.1.1.- Estrategia para el desarrollo del programa (pondera 60%)

4.1.1.1- Propuesta metodológica (pondera 40%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	75	30,00
TINSA CHILE S.A.	100	40,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	50	20,00

Notas:

(1) La evaluación del factor "Propuesta metodológica" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal a.1. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

- (2) El proponente Corporación Déficit Cero presenta una propuesta metodológica buena, ya que apunta a cumplir tanto el objetivo general como los específicos. No obstante, no logra desarrollar una propuesta precisa, sistemática e integral, ya que la metodología propuesta para el desarrollo de la herramienta de evaluación financiera de proyectos inmobiliarios no integra adecuadamente los componentes mínimos solicitados. Asimismo, se identifican falencias en la descripción de aspectos clave de dichos componentes.
- (3) El proponente Tinsa Chile S.A. presenta una propuesta metodológica muy buena, ya que cumple cabalmente con los objetivos generales y específicos, logrando desarrollar una propuesta detallada, precisa, sistemática e integral, que abarca todos los componentes y etapas contenidas en las bases de la licitación. La metodología propuesta para el desarrollo de la herramienta de evaluación financiera de proyectos inmobiliarios logra sistematizar y abordar de forma integral los tópicos mínimos solicitados, generando una propuesta coherente y metodológicamente bien fundamentada.
- (4) El proponente Transsa Consultores Inmobiliarios Spa presenta una propuesta metodológica regular ya que el desarrollo es general y presenta falencias en su formulación cumpliendo parcialmente con los objetivos generales y específicos. La propuesta carece de solidez técnica, entregando descripciones generales e imprecisas de aspectos clave, además de omitir tópicos mínimos definidos para las distintas etapas del estudio. Respecto a la metodología propuesta para el desarrollo de la herramienta de evaluación financiera de proyectos inmobiliarios, esta no logra integrar adecuadamente los componentes mínimos solicitados, ni generar una propuesta precisa, sistemática e integral.

4.1.1.2- Plan de Trabajo (pondera 40%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	100	40,00
TINSA CHILE S.A.	100	40,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	50	20,00

- (5) La evaluación del factor "Plan de Trabajo" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal a.2. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.
- (6) El proponente Corporación Déficit Cero presenta un plan de trabajo muy bueno, ya que apunta a cumplir tanto el objetivo general como los específicos y presenta en forma precisa el equipo de trabajo, identificando sus funciones, horas de trabajo comprometidas y además describe detalladamente las actividades, lo que posteriormente facilitará hacer seguimiento y evaluación de su ejecución.
- (7) El proponente Tinsa Chile S.A. presenta un plan de trabajo muy bueno, ya que apunta a cumplir tanto el objetivo general como los específicos y presenta en forma precisa el equipo de trabajo, identificando sus funciones, horas de trabajo comprometidas y además describe detalladamente las actividades, lo que posteriormente facilitará hacer seguimiento y evaluación de su ejecución.
- (8) El proponente Transsa Consultores Inmobiliarios Spa presenta plan de trabajo regular, ya que su planteamiento es muy general, no existiendo una descripción detallada que permita hacer un eficiente proceso de seguimiento y evaluación en su ejecución.

4.1.1.3.- Plazo de Ejecución (pondera 20%)

PROPONENTE	PLAZO DE EJECUCIÓN	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	84	91,67	18,33
TINSA CHILE S.A.	77	100,00	20,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	100	77,00	15,40

(9) La evaluación del factor "Plazo de Ejecución" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal a.3. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.1.4.- Puntaje factor Estrategia para el desarrollo del programa (pondera 60%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	88,33	53,00
TINSA CHILE S.A.	100	60,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	55,40	33,24

(10) La evaluación del factor "Puntaje factor Estrategia para el desarrollo del programa" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal a.4. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.2.- Experiencia (pondera 30%)

4.1.2.1.- Experiencia de los Oferentes (pondera 40%)

PROPONENTE	Nº DE CONTRATOS	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	0	0	00,00
TINSA CHILE S.A.	39	100	40,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	0	0	00,00

(11) La evaluación del factor "Experiencia de los Oferentes" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal b.1. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.2.2.- Comportamiento contractual anterior (pondera 40%)

PROPONENTE	Nº DE CERTIFICADOS	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	11	100	40,00
TINSA CHILE S.A.	12	100	40,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	0	00,00	00,00

(12) La evaluación del factor "Comportamiento contractual anterior" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal b.2. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.2.3.- Experiencia del coordinador del estudio (pondera 20%)

PROPONENTE	Nº DE CONTRATOS	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	0	00,00	00,00
TINSA CHILE S.A.	0	00,00	00,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	0	00,00	00,00

(13) La evaluación del factor "Comportamiento contractual anterior" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal b.3. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.2.4.- Puntaje factor Experiencia (pondera 30%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	40,00	12,00
TINSA CHILE S.A.	80,00	24,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	00,00	00,00

(14) La evaluación del factor "Puntaje factor Experiencia" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal b.4. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.3.- Cumplimiento de los requisitos formales (pondera 5%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	100	5,00
TINSA CHILE S.A.	100	5,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	100	5,00

(15) La evaluación del factor "Cumplimiento de los requisitos formales" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal d. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.4.- Inclusión con enfoque de género (pondera 5%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	50	2,50
TINSA CHILE S.A.	0	00,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	0	00,00

(16) La evaluación del factor "Cumplimiento de los requisitos formales" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el literal e. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.1.5.- Puntaje criterio propuesta técnica (pondera 70%)

PROPONENTE	PUNTAJE					PONDERACIÓN
	Estrategia para el desarrollo del programa	Experiencia	Cumplimiento de los requisitos formales	Inclusión con enfoque de género	PUNTAJE	
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	53,00	12,00	5,00	2,50	72,50	50,75
TINSA CHILE S.A.	60,00	24,00	5,00	0,00	89,00	62,30
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	33,24	0,00	5,00	0,00	38,24	26,77

Notas:

(17) El puntaje ponderado del criterio "Propuesta técnica" se realizó de acuerdo a lo establecido en el literal f. del punto 1.9.3.1. "Propuesta técnica" de las bases de licitación.

4.2.- PROPUESTA ECONÓMICA (pondera 25%)

4.2.1.- Precio (pondera 100%)

PROPONENTE	MONTO NETO	MONTO TOTAL IMPUESTO INCLUIDO	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	21.191.625	26.162.500	89,15	22,29
TINSA CHILE S.A.	18.892.440	23.324.000	100	25,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	23.265.856	28.723.279	81,20	20,30

Notas:

(18) La evaluación del factor "Costo total de la Propuesta" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el punto 1.9.3.2. "Propuesta económica" de las bases de licitación.

4.3.- PROPUESTA ADMINISTRATIVA (pondera 5%)

4.3.1.- Programas de integridad y ética empresarial (pondera 100%)

PROPONENTE	PUNTAJE	PONDERACIÓN
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	0	0,00
TINSA CHILE S.A.	0	0,00
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	0	0,00

Notas:

(19) La evaluación del factor "Programas de integridad y ética empresarial" se realizó de acuerdo a las condiciones establecidas en el punto 1.9.3.3. "Propuesta administrativa" de las bases de licitación.

5.- RESUMEN DE LA EVALUACIÓN

PROPONENTE	RUT/RUN	PROPUESTA TÉCNICA (70%)		PROPUESTA ECONÓMICA (25%)		PROPUESTA ADMINISTRATIVA (5%)		PUNTAJE PONDERADO FINAL
		Puntaje	Puntaje Ponderado	Puntaje	Puntaje Ponderado	Puntaje	Puntaje Ponderado	
CORPORACIÓN DÉFICIT CERO	65.209.738-3	72,50	50,75	89,15	22,29	0,00	0,00	73,04
TINSA CHILE S.A.	96.907.350-1	89,00	62,30	100	25,00	0,00	0,00	87,30
TRANSSA CONSULTORES INMOBILIARIOS SPA	78.093.110-8	38,24	26,77	81,20	20,30	0,00	0,00	47,07


6.- CONCLUSIÓN

Analizadas las ofertas recibidas en el marco de la Licitación Pública ID 587-42-LE25, destinada a contratar el estudio de "DISEÑO DE UNA HERRAMIENTA PARA COMPRA DE TERRENOS Y EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL", la Comisión Evaluadora viene en proponer a la Jefa de División Administrativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

- a. **Declarar inadmisibile la oferta presentada por el proponente Colliers Prosin S.A., RUT N° 96.651.680-1, en atención a que no cumple con el requisito de admisibilidad de las ofertas señalado en el punto 1.6.3- "Conformación del equipo requerido".**
- b. **Adjudicar al proponente TINSA CHILE S.A., RUT N° 96.907.350-1, por el monto total de \$23.324.000.- (veintitrés millones trescientos veinticuatro mil pesos), IVA incluido, en atención a que cumple con los requisitos de admisibilidad de ofertas y por considerar que su oferta es conveniente a los intereses del Ministerio.**



Mayte Fuentes Gutierrez
Analista, Centro de Estudios de
Ciudad y Territorio



Romina Nespolo Rossi
Analista, Centro de Estudios de
Ciudad y Territorio



Felipe Reyes Vallejos
Abogado, Secretaría Ejecutiva de
Condominios