

REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
 DIVISION JURIDICA
 Expte. N° 141PP641018



AUTORIZA LA EJECUCIÓN DE LICITACIÓN PÚBLICA PARA ADJUDICAR INMUEBLE FISCAL QUE INDICA, EN CONCESIÓN DE USO ONEROSO DE TURISMO EN LA ISLA SOFÍA, REGIÓN DE LOS RÍOS Y APRUEBA BASES ESPECIALES Y SUS ANEXOS.

SANTIAGO, 26 DIC 2019

Ministerio de Bienes Nacionales

Registro _____

Vº Bº Jefe _____

EXENTO N° 551 / . - VISTOS:

Estos antecedentes, los Oficios ORD.SE.14.2277 de 30 de octubre de 2018 y ORD.SE.14.2591 de 12 de diciembre de 2018, ambos de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos; la Providencia N° 575 de 13 de noviembre de 2019, de la División de Bienes Nacionales; lo acordado por la Comisión Especial de Enajenaciones en Sesión N° 40 de 23 de noviembre de 2018; el Oficio ORD. N° 568 de 28 de noviembre de 2019, de la División Jurídica; el D.S. N° 27 de 2001 del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones; el D.S. N° 19 de 2001 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República.

MINISTERIO DE HACIENDA
 OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
 TOMA DE RAZON

RECEPCIÓN

DEPART. JURÍDICO		
DEP. T.R Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P.Y. BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P.,U y T		
SUB. DEPT. MUNICIP.		

Ministerio de Bienes Nacionales
 Exento de Trámite de Toma de Razón

CONSIDERANDO:

Que el Fisco es dueño del inmueble fiscal que más adelante se singulariza, denominado Isla Sofía, ubicado en el Río Valdivia o Estuario Valdivia, a unos 6,2 Km. de la desembocadura de la Bahía Corral, y a unos 9 Km, aguas abajo, de la ciudad de Valdivia, comuna de Corral, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos.

Que el Ministerio de Bienes Nacionales, en uso de las facultades otorgadas por el D.L. 1939 de 1977 y en el contexto del Plan de Licitaciones lanzado el año 2018, viene en ofrecer en licitación pública el inmueble para la ejecución de proyecto de carácter turístico, mediante el otorgamiento de una concesión de uso oneroso por un plazo de 20 años.

REFRENDACIÓN

REF. POR \$ _____
 IMPUTAC. _____

ANOT. POR \$ _____
 IMPUTAC. _____

DECUC. DTO. _____

D E C R E T O :

I.- Autorízase la realización y ejecución de la Licitación Pública, para adjudicar en concesión de uso oneroso de largo plazo, el inmueble fiscal denominado Isla Sofía, ubicado en el Río Valdivia o Estuario Valdivia, a unos 6,2 Km. de la desembocadura de la Bahía Corral, y a unos 9 Km, aguas abajo, de la ciudad de Valdivia, comuna de Corral, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos; Pre Enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el N° 106-218; inscripción a nombre del Fisco que rola a fs. 816 N° 1.050, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, correspondiente al año 1978; singularizado en el Plano N° 14102-1200-C.R.; y con los siguientes deslindes particulares según plano:

NORTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia.
ESTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia.
SUR : Línea de aguas máximas del Río Valdivia.
OESTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia.

II.- Apruébanse las "Bases Especiales de la Propuesta Pública para la Concesión de Uso Oneroso de Turismo en la Isla Sofía, Región de Los Ríos" y sus anexos (5) que forman parte del presente decreto.





BASES ESPECIALES DE LA PROPUESTA PUBLICA PARA LA CONCESIÓN DE USO ONEROSO DE TURISMO EN LA ISLA SOFIA, REGIÓN DE LOS RÍOS.

**MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
2019**



Contenido

I. BASES ADMINISTRATIVAS.....	- 3 -
1. INTRODUCCIÓN.....	- 3 -
2. OBJETO DE LA LICITACIÓN.....	- 3 -
3. MARCO NORMATIVO APLICABLE.....	- 3 -
4. GLOSARIO.....	- 4 -
5. REQUISITOS GENERALES DE LOS OFERENTES.....	- 5 -
6. COSTOS DE PARTICIPACIÓN.....	- 5 -
7. GASTOS DEL CONTRATO.....	- 5 -
8. IDIOMA DE LA LICITACIÓN.....	- 5 -
9. MONEDA DE LA OFERTA.....	- 5 -
10. DEL INMUEBLE FISCAL.....	- 6 -
11. PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESION Y DEL CONTRATO.....	- 6 -
12. DEL PROYECTO.....	- 6 -
13. DE LA OFERTA: DE LA PRESENTACIÓN Y FORMA DE LA OFERTA.....	- 6 -
14. GARANTÍAS. NORMAS COMUNES A LAS GARANTÍAS.....	- 7 -
15. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LAS BASES.....	- 8 -
16. GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO.....	- 9 -
17. RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA.....	- 10 -
18. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS: PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.....	- 10 -
19. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESION Y NOTIFICACIÓN.....	- 11 -
20. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y DECRETO APROBATORIO.....	- 11 -
21. DE LA RENTA CONCESIONAL ANUAL.....	- 12 -
22. ENTREGA DEL INMUEBLE.....	- 13 -
23. DOCUMENTOS DEL CONTRATO.....	- 13 -
24. DE LA TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.....	- 13 -
25. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO: CONDUCCIÓN DE LAS OPERACIONES..	- 13 -
26. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	- 14 -
27. NUEVAS INVERSIONES.....	- 14 -
28. DE LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO PROMETIDO.....	- 14 -
29. DEL DOMINIO DE LAS OBRAS Y MEJORAS.....	- 15 -
30. FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO COMPROMETIDO EN LA OFERTA.....	- 15 -
31. MULTAS.....	- 15 -
32. TERMINO DE LA CONCESIÓN.....	- 16 -
33. DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	- 16 -
34. FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.....	- 17 -
35. DE LAS OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.....	- 17 -
36. INFORMACIÓN PROPORCIONADA Y GASTOS.....	- 17 -
37. PROCEDIMIENTOS DE COMUNICACIÓN, CONSULTAS Y ACLARACIONES A LAS BASES.....	- 17 -
CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN....	- 18 -



II. BASES TECNICAS 19

1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL INMUEBLE..... 19

2. EL PROYECTO:..... 20

3. DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MINIMO OFERTADO: 21

4. MONTO DE INVERSIÓN MÍNIMA. 21

5. FACTORES DE EVALUACIÓN..... 21

ANEXOS:..... 23



BASES PARA LA CONCESIÓN DE USO ONEROSO DE INMUEBLE FISCAL UBICADO EN LA COMUNA DE CORRAL, PROVINCIA DE VALDIVIA, REGIÓN DE LOS RÍOS.

Las presentes Bases de Licitación y sus Anexos se encontrarán disponibles en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales, www.bienesnacionales.cl, sección Licitaciones. La publicación del llamado a oferta se efectuará en un diario de circulación nacional, y en un diario de circulación regional.

MARCO GENERAL.

El Fisco de Chile es dueño de un inmueble denominado Isla Sofía, de una superficie de 1,68 hectáreas, ubicado en la comuna de Corral, provincia de Valdivia, Región de Los Ríos.

El inmueble se emplaza en zona rural rústica y se ubica en el Río Valdivia o Estuario Valdivia, a unos 6,2 km de la desembocadura en la Bahía de Corral, y a unos 9 km, aguas abajo, de la ciudad de Valdivia.

El Ministerio de Bienes Nacionales, en adelante también denominado el "**Ministerio**" o "**MBN**", en uso de las facultades otorgadas por el D.L. 1.939 de 1977, y en el contexto del Plan de Licitaciones lanzado el año 2018, viene en ofrecer en licitación pública el inmueble para la ejecución de proyecto de carácter turístico, mediante el otorgamiento de una concesión de uso oneroso por un plazo de 20 años.

I. BASES ADMINISTRATIVAS.

1. INTRODUCCIÓN.

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene como uno de sus objetivos estratégicos el desarrollo de una gestión eficiente de los bienes inmuebles fiscales, administrando y disponiendo de determinadas propiedades fiscales con el propósito de promover la actividad económica y el empleo en las regiones de nuestro país.

En atención a lo anteriormente señalado, y en virtud de la demanda de suelo para destinarlo a actividades productivas de carácter turístico, el MBN hace un llamado a licitación pública para concesionar onerosamente el uso de un terreno de propiedad del Fisco de Chile.

2. OBJETO DE LA LICITACIÓN.

El objetivo de la Licitación es entregar en concesión de uso onerosa un inmueble fiscal denominado Isla Sofía, ubicado en la comuna de Corral, provincia de Valdivia, para que se desarrolle un proyecto turístico en él.

Cada licitante deberá ofertar por el inmueble de acuerdo a lo establecido en las Bases Administrativas y Técnicas de la presente licitación.

3. MARCO NORMATIVO APLICABLE.

- Decreto Ley N° 1.939, de 1977, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de Bienes del Estado.
- Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.
- Ley de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- D.L 3.516 y específicamente el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Bases Administrativas y Técnicas y sus Anexos.

• Circulares emitidas durante el proceso de Licitación con el propósito de enmendar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas o cualquiera de sus Anexos.



4. GLOSARIO.

Las siguientes palabras y frases, para cuyos efectos la utilización de letras mayúsculas se aplica como un criterio de distinción, tienen en las presentes Bases y para efectos de interpretación de las mismas, el significado que a continuación se especifica:

- **Adjudicatario:** Oferente, persona natural o jurídica chilena o extranjera, a quien se adjudica la Concesión de Uso Oneroso. El adjudicatario persona natural o jurídica extranjera deberá constituir una persona jurídica chilena para los efectos de suscribir el contrato de concesión.
- **Anexo:** Todos y cada uno de los anexos identificados en las presentes Bases de Licitación.
- **Año Contractual:** Corresponde a cada período de doce meses contado desde la fecha de firma del Contrato de Concesión.
- **Bases o Bases de Licitación:** Son las presentes Bases de Licitación para la Concesión de uso oneroso de terrenos fiscales, incluyendo las Bases Técnicas, sus respectivos anexos y circulares aclaratorias, que constituyen la normativa que regula el proceso de la Propuesta Pública y posteriores relaciones contractuales entre las partes.
- **Circular o Circular Aclaratoria:** Documento o documentos emitidos por el Ministerio de Bienes Nacionales y dirigidos a todos los licitantes, que enmiendan, rectifican, adicionan o aclaran las presentes Bases de Licitación.
- **Concesión:** es el derecho que se otorgará al Concesionario para que ejecute, administre y/o explote el inmueble fiscal objeto del Contrato de Concesión, de acuerdo al Proyecto comprometido.
- **Concesionario o Concesionaria o Sociedad Concesionaria:** Es la persona jurídica de nacionalidad chilena, con quien el MBN suscribirá el Contrato de Concesión, según lo dispone el D.L. 1939 de 1977.
- **Contrato de Concesión de Terrenos Fiscales para el desarrollo del Proyecto definido por las Bases Técnicas o simplemente "Contrato":** Es el Contrato en el cual se establecen la totalidad de los términos que rigen a las partes, de acuerdo a las presentes Bases, el cual será elaborado por el MBN y se suscribirá con el/la Concesionario/a.
- **Días o Días Corridos:** Corresponden a los días contados de lunes a domingo, incluidos los días festivos. En el evento que un plazo venciere en un día sábado, domingo o festivo, se entenderá que éste se cumple el día hábil siguiente. Para efectos de estas Bases, los plazos de días corresponden a días corridos, salvo que expresamente se señale lo contrario, en cuyo caso se indicará que el plazo de que se trata es de "días hábiles".
- **Garantías:** corresponden a las garantías establecidas en las presentes Bases, para caucionar las obligaciones establecidas en ella.
- **Inmueble o Terreno Fiscal:** corresponde al terreno de propiedad del Fisco de Chile, que se singulariza en las presentes Bases, que el MBN entrega en concesión a la Concesionaria.
- **MBN o Ministerio:** Ministerio de Bienes Nacionales.
- **Oferente(s):** Persona(s) naturales o jurídica(s), chilena(s) o extranjera(s), que presenta una oferta.
- **Proyecto:** Corresponde a la ejecución de un Proyecto definido por las Bases Técnicas.
- **Sección:** Se refiere a cualquier acápite de estas Bases.
- **Inmueble de Propiedad Fiscal:** Corresponde al/los terreno/s fiscal/es ofertado/s en la Licitación pública respectiva.

• **Unidad de Fomento o UF:** Corresponde a la Unidad de reajustabilidad fijada por el Banco Central de Chile, la que es publicada mensualmente por dicha entidad en el Diario



Oficial. En el evento de que la Unidad de Fomento se elimine como Unidad de reajustabilidad por la autoridad competente, sustitutivamente se aplicará la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor (IPC) entre el último día del segundo mes anterior al que dejare de existir la Unidad de Fomento, y el último día del segundo mes anterior al de la fecha de pago, siendo la base sobre la cual se aplicará esta variación, el valor en pesos de la Unidad de Fomento (UF) del último día del mes anterior al que dejare de existir ésta última.

Para todos los propósitos de estas Bases, excepto para los casos expresamente previstos en este mismo documento, se entenderá que:

- Los términos definidos en las presentes Bases incluyen el plural y singular y viceversa y, cuando se usen en el sentido definido, se expresarán comenzando la palabra con mayúscula;
- Las palabras que tengan género, incluyen ambos géneros;
- A menos que se señale de otro modo, todas las referencias a estas Bases y las expresiones "por este medio" "por las presentes", "aquí", "aquí señalado" y otras similares, se refieren a estas Bases como un todo y no a una sección, anexo u otra subdivisión de las mismas Bases en particular;
- Cualquier referencia a "incluye" o "incluyendo" significará "incluyendo, pero no limitado a"; y cualquier referencia a Contratos o acuerdos, incluyendo estas Bases, significará tal acuerdo o Contrato con todos sus anexos y apéndices, así como sus enmiendas y complementaciones.

5. REQUISITOS GENERALES DE LOS OFERENTES.

Podrán presentar ofertas en la presente licitación: Todas las personas naturales o jurídicas chilenas o extranjeras interesadas en ella, que cumplan con los requisitos exigidos por el DL 1939, de 1977 y estas Bases. En el evento de que el Adjudicatario sea una persona natural o jurídica extranjera, deberá constituir una persona jurídica chilena para los efectos de la celebración del Contrato, conforme se establece en el D.L. 1939 de 1977.

6. COSTOS DE PARTICIPACIÓN.

Serán de cargo de los oferentes todos los costos inherentes y/o asociados a su participación en la licitación, a la preparación y presentación de sus ofertas, no siendo el MBN, en ningún caso, responsable por estos costos.

7. GASTOS DEL CONTRATO.

Serán de cargo y costo exclusivo del Adjudicatario todos los gastos relacionados con la celebración del Contrato, derechos notariales, inscripciones, pago de impuestos, entre otros, y los que se produzcan por este concepto hasta la liquidación final.

8. IDIOMA DE LA LICITACIÓN.

La oferta, así como toda la documentación relativa a ella, deberá redactarse en idioma español. No obstante, los antecedentes que originalmente se encuentren en otro idioma deberán ser acompañados de una traducción al idioma español, en cuyo caso la traducción prevalecerá en lo que respecta a la interpretación de la misma.

Para efectos de interpretación y resolución de eventuales discrepancias durante la Licitación y posterior desarrollo del Contrato, el idioma oficial será el español.

9. MONEDA DE LA OFERTA.

Los valores monetarios señalados en los documentos que forman parte de la oferta económica deberán ser expresados en Unidades de Fomento, en adelante "UF".



10. DEL INMUEBLE FISCAL.

El inmueble fiscal que se ofrece es el siguiente:

Inmueble Fiscal	Plano	Superficie hectáreas	Comuna	Inscripción conservatoria	Renta Mínima Anual (UF)	Valor Comercial (UF)
Isla Sofía	14102-1200-CR	1,68	Corral	Fjs. 816 N° 1050 R.P. año 1978	95,93	1.598,82

* Copia de la inscripción de dominio junto con sus respectivos certificados y copia de plano y Minuta de Deslindes se incluyen en ANEXO I Antecedentes.

11. PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESION Y DEL CONTRATO.

El plazo de vigencia de la concesión será de **veinte (20) años** contados desde la fecha de suscripción de la escritura pública de concesión.

12. DEL PROYECTO.

Los oferentes deberán presentar una propuesta del proyecto turístico a ejecutar en el inmueble concesionado, que cumpla los requisitos mínimos establecidos en las Bases Técnicas de este proceso licitatorio.

13. DE LA OFERTA: DE LA PRESENTACIÓN Y FORMA DE LA OFERTA.

13.1 La oferta constituye una declaración solemne del Oferente, la cual deberá ser pura y simple, no sujeta a ningún tipo de condición, y deberá entregarse en dos sobres cerrados, caratulados respectivamente como Sobre N°1 "**Antecedentes Generales**" y Sobre N°2 "**Oferta Técnica y Oferta Económica**", dirigidos al Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos. En el anverso de cada sobre, se indicará el nombre del proponente, y el de su representante legal, si correspondiere.

13.2. En caso que la oferta se presente sujeta a condición, dicha condición se tendrá por no escrita, subsistiendo la oferta de manera pura y simple.

13.3. Los sobres deberán ser presentados separadamente y deberán Indicar en su exterior la leyenda siguiente:

"Señores Ministerio de Bienes Nacionales".

"Identificación del Oferente": Nombre del Oferente.

"Identificación del Sobre": Según corresponda, se deberá señalar si se trata de Antecedentes Generales u Oferta Técnica y Económica.

Referencia: "Licitación para la Concesión Onerosa de Terreno Fiscal para el desarrollo de proyecto turístico en el inmueble fiscal singularizado como Isla Sofía, ubicado en la comuna de Corral, provincia de Valdivia, región de Los Ríos.

13.4. Sobre N° 1: Antecedentes Generales.

A) Identificación del Oferente: El Oferente deberá indicar claramente su identificación.

B) **Personas jurídicas constituidas en el extranjero:** La oferta deberá ser firmada por el o los representantes legales. Deberán presentar los antecedentes legales de su constitución y sus modificaciones, si las hubiere, y su representación legal, de acuerdo a la legislación que rija en su país de origen, debidamente legalizados en Chile, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 345 del Código de Procedimiento Civil, y acompañando una traducción libre al español de los mismos documentos en el caso de que los originales de tales documentos se hayan emitido en lengua extranjera.

C) **Personas jurídicas constituidas en Chile:** La oferta deberá ser firmada por el o los representantes legales habilitados. Se deberán presentarse los siguientes antecedentes:

Copia simple de escritura de constitución de la Sociedad y sus modificaciones, con



sus respectivas inscripciones y publicaciones.

- Certificado de Vigencia de la Sociedad. El Oferente deberá presentar certificado de vigencia de la sociedad, otorgado por el Organismo competente, con una antigüedad no superior a ciento veinte (120) días a la recepción de las ofertas.
- Identificación del Representante Legal. Respecto del Oferente, se deberá acompañar fotocopia de la cédula de identidad del representante legal de la sociedad (anverso y reverso) y copia simple de los documentos que acrediten su personería.
- Certificado de vigencia de la personería del representante legal de la sociedad oferente, otorgado por el Organismo competente, de una antigüedad no superior a ciento veinte (120) Días a la Recepción de las Ofertas.

D) **Persona Natural:** La oferta deberá ser firmada por el oferente, debiendo adjuntar fotocopia simple de su cédula de identidad por ambos lados, si el oferente actúa por sí. En caso de actuar por mandatario, junto con lo anterior, el mandatario deberá acreditar su personería acompañando copia simple de la escritura pública de poder o mandato, ya sea especial o general y copia simple de su cédula de identidad.

13.5. Sobre N° 2: Oferta Técnica y Económica.

La oferta Técnica y Económica que el Oferente formule para los efectos de postular a la adjudicación de la licitación deberá presentarse en los términos de estas Bases, debiendo incluir todos los demás antecedentes solicitados en estas Bases y que dicen relación con la oferta del postulante.

El proyecto presentado, a ejecutar en el inmueble que se concesiona, deberá ceñirse a las condiciones indicadas en las Bases Técnicas.

El valor de la oferta, esto es, la renta concesional, el monto de la inversión y la velocidad de la inversión, deberá ser presentado según ANEXO III.

Deberá acompañar original del documento de garantía de seriedad de la oferta de la manera y monto señalados en los números 15 y 16 de las presentes Bases.

13.6. El no cumplimiento de todo o parte de cualquiera de los requisitos solicitados, producirá el efecto de tener por no presentada la oferta. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 18.4 de estas Bases.

13.7. El no cumplimiento del requisito de acompañar el original del documento de garantía de seriedad a la oferta, producirá el efecto de tener por no presentada la oferta, eliminándose automáticamente la oferta, no verificándose los antecedentes, los que serán devueltos en el mismo acto.

14. GARANTÍAS. NORMAS COMUNES A LAS GARANTIAS.

En el presente numeral se establecen las normas comunes y supletorias a las que se sujetarán las garantías que deban ser constituidas en virtud de las presentes Bases, sin perjuicio de las condiciones particulares que más adelante se puedan señalar para cada una de ellas.

14.1. El MBN aceptará como instrumentos de garantías boletas bancarias emitidas por un banco comercial domiciliado en Chile, a nombre del "Ministerio de Bienes Nacionales", pagaderas a la vista o a 30 días. El plazo y la glosa que cada garantía deberá contener se indica más adelante en la individualización de cada una de ellas.

14.2. Salvo que expresamente se indique lo contrario, será responsabilidad de la Concesionaria mantener vigente las garantías durante todo el periodo que ellas están llamadas a garantizar. Si por cualquier razón el documento de garantía fuera a vencer antes del término del período que éste debe garantizar, la Concesionaria tendrá la obligación de renovar los documentos de garantía antes señalados con a lo menos ocho (8) días hábiles de



anticipación a la fecha de su vencimiento, o el que se indique más adelante, y así sucesivamente, siendo de su responsabilidad mantener vigente la garantía por todo el plazo que ésta debe garantizar. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al MBN para hacer efectivo la boleta o el documento de garantía respectivo.

14.3. El MBN tendrá derecho a hacer efectiva las garantías antes establecidas, sin necesidad de requerimiento, trámite ni declaración judicial o arbitral ni administrativa, ni previa autorización de la Concesionaria, en caso de verificarse una causal de incumplimiento de las obligaciones de la Concesión, debidamente acreditada por el Ministerio, sin derecho a reembolso alguno y sin perjuicio de la aplicación y cobro de las multas devengadas y la eventual terminación del Contrato.

14.4. Será de exclusiva responsabilidad de oferente el emitir correctamente las boletas de garantías de acuerdo a lo establecido en el ANEXO II, y su entrega en la fecha y lugar establecidos.

14.5. Las garantías se entienden que garantizan el cumplimiento de las obligaciones de las Bases y del Contrato, y su cobro no impide que el MBN demande la correspondiente indemnización de perjuicios y/o terminación del Contrato.

15. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LAS BASES.

15.1. Con el objeto de garantizar la seriedad de la oferta y las obligaciones establecidas en la Bases, el Oferente deberá entregar en original, una garantía por un monto equivalente a la renta concesional mínima del inmueble fiscal al que postula, fijada por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional de Los Ríos, según consta en ANEXO I, siendo debidamente extendida en UF. Esta garantía deberá ser tomada a favor del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut 61402000-8, para garantizar la seriedad de la oferta y las obligaciones establecidas en las Bases, en el proceso de Licitación de la Concesión de inmueble fiscal, Isla Sofía, comuna de Corral, provincia de Valdivia.

15.2. El plazo de vigencia de las garantías deberá ser de 240 días contados desde la fecha de recepción de las ofertas.

15.3. Las garantías serán devueltas a los oferentes cuyas ofertas no fueran aceptadas una vez que se suscriba el Contrato de concesión, o bien desde la publicación en la página web del MBN del decreto que declara la licitación desierta, para cuyo efecto el oferente deberá solicitar la devolución de la garantía por escrito. Dicho trámite de devolución tendrá un plazo máximo de 7 días hábiles, contados desde el día que se ingrese la solicitud en la Oficina de Partes del Ministerio de Bienes Nacionales.

15.4. El Oferente tiene la obligación de renovar el documento de garantía antes señalado con a lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y así sucesivamente hasta la suscripción del Contrato de concesión.

15.5. Tratándose del Adjudicatario, la garantía de seriedad de la oferta le será devuelta dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la recepción conforme por parte del MBN de la copia de la inscripción de dominio fiscal con la respectiva anotación al margen del Contrato de concesión, y de la copia de la inscripción de la concesión a su nombre en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. Lo anterior, se aplicará en el evento de que el MBN no haya ejercido su derecho a ejecutar esta garantía.

15.6. El Adjudicatario tiene la obligación de renovar el documento de garantía antes señalado con a lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento y así sucesivamente hasta la recepción conforme por parte del MBN de una copia de la inscripción de dominio del inmueble fiscal con su respectiva anotación marginal, y de la copia de la inscripción de la concesión a su nombre en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al MBN para hacer efectiva la garantía.



15.7. Cuando el Oferente o el Adjudicatario en su caso, hayan incurrido en cualquiera de las siguientes conductas, el MBN tendrá derecho a hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta, sin necesidad de fallo judicial o autorización previa del Oferente o Adjudicatario, según sea el caso:

- Hacer en cualquiera de los documentos contenidos en su oferta, una declaración falsa respecto de un hecho relevante o incurrir en una conducta que sea contraria a cualquier declaración contenida en los documentos de la oferta.
- No constituir la Sociedad Concesionaria, si corresponde.
- No concurrir a la suscripción del Contrato y no efectuar la inscripción y anotación en los plazos establecidos en estas Bases.
- En el evento que no se renovare oportunamente la boleta de garantía.
- Desistimiento de la oferta.
- Por no entregar garantía de fiel cumplimiento del proyecto previo a suscribir la escritura pública de concesión.

15.8. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del MBN a determinar la inmediata exclusión del oferente, y del derecho del MBN a perseguir el pago de las demás indemnizaciones que procedan en contra del Adjudicatario, en caso que los perjuicios directos efectivamente experimentados excedan al monto de la garantía de seriedad de la oferta, quedando el MBN liberado para adjudicar la oferta al segundo oferente mejor evaluado.

16. GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO.

16.1. Para garantizar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto propuesto, el concesionario deberá acompañar previo a la suscripción de la escritura pública de concesión, una garantía a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por un monto equivalente al **10% de la inversión ofertada** para el desarrollo del proyecto, debidamente extendida en Unidades de Fomento, con un plazo de vigencia correspondiente al plazo ofertado, que no podrá ser superior al plazo máximo de 48 meses en que se debe ejecutar el proyecto ofertado de acuerdo a las Bases Técnicas, aumentado en seis meses; plazo que se contará a partir de la fecha de la emisión de la garantía de fiel cumplimiento.

16.2. Esta garantía de fiel cumplimiento deberá tener por objeto garantizar el fiel cumplimiento de la ejecución del Proyecto propuesto y las demás obligaciones establecidas en las Bases de Licitación.

16.3. La garantía deberá ser renovada si fuere necesario, con 8 días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento, hasta el cumplimiento del Proyecto ofertado. En caso contrario, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá hacerla efectiva.

16.4. El MBN tendrá derecho a hacer efectiva la Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto, sin fallo o autorización previa de la Concesionaria, en caso de verificarse una causal de incumplimiento grave de las obligaciones de dicha concesionaria, sin derecho a reembolso alguno y sin perjuicio de la aplicación y cobro de las multas devengadas y la eventual terminación del Contrato.

16.5. En el evento de no acompañar el documento de Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto, previo a suscribir el contrato de concesión, se dejará sin efecto la concesión, y se hará efectiva la garantía de seriedad a la oferta.

16.6. La Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto le será devuelta al Concesionario acreditada la construcción del Proyecto propuesto, de acuerdo a lo establecido en estas Bases, lo cual se entenderá una vez ingresado en la SEREMI de Bienes Nacionales de Los Ríos el Certificado de Recepción de Obras emitido por la Dirección de Obras Municipales competente.



17. RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA.

17.1. La recepción de las ofertas se llevará a cabo en dos procesos públicos, para los cuales aplican todas las letras siguientes del presente numeral:

- i. La primera recepción y apertura de ofertas se llevará a cabo entre las 11:00 y las 12:00 horas del día **30 de enero de 2020**, en las oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos, ubicadas en calle Picarte N° 1448 de la ciudad de Valdivia.
- ii. La segunda recepción y apertura de las ofertas se llevará a cabo entre las 10:00 y las 12:00 horas del día **30 de marzo de 2020**, en las oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Los Ríos, ubicadas en calle Picarte N° 1448 de la ciudad de Valdivia. Esta segunda fecha de recepción de ofertas se realizará para aquellos lotes que no recibieron ofertas en la primera fecha de apertura antes señalada, los cuales serán publicados con fecha 03 de febrero de 2020, en el portal licitaciones, <http://licitaciones.bienes.cl/>.

17.2. Transcurrido dichos plazos y horas, no se aceptarán nuevas ofertas, ni las presentadas podrán ser alteradas, enmendadas, complementadas y/ o adicionadas, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 18.4. de las presentes Bases.

17.3. En el acto de Recepción y Apertura de Ofertas, la Comisión de Recepción y Apertura de Ofertas procederá a abrir los sobres N° 1 "Antecedentes Generales", N° 2 "Oferta Técnica y Económica", y verificará si se han incluido todos los antecedentes solicitados en las Secciones 13.4 y 13.5 de las presentes Bases.

17.4. En primer lugar, se procederá a constatar que se adjunte la garantía de seriedad de la oferta. Se eliminará automáticamente a todo oferente que no hubiese acompañado la garantía de seriedad de la oferta, y por consiguiente, no se verificarán sus antecedentes, los que serán devueltos sin abrir en el mismo acto.

17.5. No se considerará válida ninguna oferta que no esté conforme a lo exigido, sin perjuicio de lo establecido en el numerando 18.4 de las presentes Bases. No se aceptará, bajo ninguna circunstancia, que los Oferentes cambien o rectifiquen su oferta económica.

17.6. El MBN estará expresamente facultado para postergar la fecha de la presentación de las ofertas, informándolo hasta las 10:00 AM del mismo día fijado para su recepción, situación que se dará a conocer a los oferentes través del portal web del MBN.

17.7. Del acto de recepción y apertura de ofertas de los sobres N° 1 y N° 2, se levantará un Acta por los integrantes de la Comisión de Recepción y Apertura de Ofertas, la que en todo caso deberá ser firmada por el Secretario Regional Ministerial y el Ministro de Fe, y por los oferentes, donde se dejará constancia de los documentos recibidos, de los devueltos si procediere, de la oferta económica y de las observaciones que formulen los Oferentes y la Comisión de Recepción y Apertura de Ofertas.

17.8. En el evento de que no se presentaren ofertas, el MBN informará oportunamente dicha situación a través de su página web.

18. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS: PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

18.1. El MBN procederá a la evaluación del contenido del sobre N° 1 "Antecedentes Generales" y del sobre N° 2 "Oferta Técnica y Económica", de acuerdo a los factores de evaluación establecidos en **Bases Técnicas**.

18.2. Las ofertas que hayan sido calificadas favorablemente serán sometidas a consideración del Ministro de Bienes Nacionales, quien deberá resolver sobre la adjudicación de la concesión del inmueble respectivo.



18.3. Durante el proceso de evaluación, las ofertas que no cumplan con los requisitos mínimos exigidos serán rechazadas, sin perjuicio de lo establecido en la Sección 18.4. de las presentes Bases.

18.4. En el evento que de la revisión de las ofertas y documentos acompañados a ella se advierta algún error u omisión de tipo menor, éste podrá subsanarse, siempre que no afecte aspectos esenciales de la oferta en términos de viciarla y no signifique alterar el principio de igualdad de los oferentes, lo cual será debidamente calificado por el MBN. Para estos efectos, el MBN notificará del error u omisión al oferente referido mediante carta certificada, notificación que se entenderá practicada el tercer día siguiente hábil a su recepción en la oficina de correos correspondiente. Una vez notificado, el oferente requerido dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para rectificar y/o complementar únicamente lo solicitado por el MBN. Vencido este plazo sin que se haya subsanado completamente el error u omisión identificado en la notificación, la oferta se tendrá por no presentada. Sin perjuicio de todo lo anterior, en casos calificados y en concordancia con los principios de economía procedimental y de no formalización previstos en la Ley 19.880, el MBN podrá de oficio dar por subsanados errores u omisiones del tipo antes referido.

19. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESION Y NOTIFICACIÓN.

19.1. La Propuesta Pública se resolverá por Decreto Supremo del Ministerio de Bienes Nacionales, dentro del plazo de 120 días hábiles contado desde la fecha del Acta de Apertura de la Propuesta Pública.

19.2. El extracto del Decreto Supremo que dispone la adjudicación de la concesión, deberá publicarse en el Diario Oficial, dentro del plazo de los 30 días siguientes a la fecha de su dictación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del DL 1939 de 1977 y sus modificaciones.

19.3. El decreto que dispone la adjudicación de la concesión, se notificará a todos los oferentes por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Los Ríos, mediante carta certificada, dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la fecha de su dictación, para los efectos de iniciar las gestiones necesarias para suscribir el respectivo Contrato de Concesión. Dicha notificación se entenderá practicada desde el tercer día siguiente hábil a su recepción en la oficina de correos correspondiente.

20. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y DECRETO APROBATORIO.

20.1. La Minuta del Contrato de Concesión será redactada por un abogado de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos, y la escritura pública del Contrato de Concesión deberá ser firmada por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos en representación del Fisco-Ministerio de Bienes Nacionales y, por el representante legal del Concesionario, dentro del plazo de los 30 días contado desde la fecha de la publicación en el Diario Oficial del extracto del decreto de adjudicación.

20.2. Dicho Contrato de Concesión se registrará por la normativa contenida en el D.L. N° 1.939 de 1977, por las presentes Bases, por el decreto que dispone la adjudicación de la concesión y, demás disposiciones legales que le sean aplicables.

20.3. El Contrato deberá otorgarse por escritura pública en la notaría designada por el MBN. Todos los costos asociados al mismo serán de exclusivo cargo del Adjudicatario.

20.4. Suscrito el Contrato de Concesión, éste deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente.

20.5. Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el Contrato referido, el Adjudicatario deberá inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, la escritura pública de concesión, así como también, anotaré ésta al margen de la inscripción de dominio del respectivo predio, todo ello dentro del plazo de treinta (90) días contados desde la fecha de la notificación del decreto aprobatorio del Contrato, la que se efectuará por carta certificada y que se



entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la oficina de correos correspondiente.

20.6. El Adjudicatario deberá entregar copia de la inscripción de la escritura de concesión en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competentes y certificación de su anotación marginal en la inscripción de dominio fiscal, para su archivo en el MBN.

20.7. El incumplimiento por parte del Adjudicatario de la obligación señalada en los números 20.1. y 20.5., será declarado por el Ministerio mediante decreto y permitirá que se deje sin efecto la adjudicación, haciendo efectivo el documento de garantía de seriedad de la oferta. El Ministerio de Bienes Nacionales podrá adjudicar a la segunda mejor oferta calificada, o bien, declarar desierta la licitación, según convenga a los intereses fiscales, mediante el acto administrativo correspondiente.

21. DE LA RENTA CONCESIONAL ANUAL.

21.1. La renta concesional anual, en adelante la "renta concesional", es el monto en dinero, expresado en UF, que deberá pagar anualmente la Concesionaria al MBN por la concesión otorgada, la que será igual al monto ofertado en el Anexo III de la Oferta Técnica y Económica por el oferente que resulte adjudicatario de la concesión, no pudiendo en ningún caso ser inferior a la renta mínima fijada en estas Bases y que se señala en la tabla siguiente.

Propiedad Fiscal	Renta Mínima Anual
Isla Sofía	U.F. 95,93

21.2. Para efectos del cálculo de la renta concesional, se considera como Unidad de Fomento, o UF, a la unidad de reajustabilidad fijada por el Banco Central de Chile, la que es publicada mensualmente por dicha entidad en el Diario Oficial, o la unidad que la sustituya o reemplace. En el evento que termine la Unidad de Fomento, sustitutivamente se aplicará la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor (IPC) entre el último día del segundo mes anterior al que dejare de existir la Unidad de Fomento, y el último día del segundo mes anterior al de la fecha de pago, siendo la base sobre la cual se aplicará esta variación, el valor en pesos de la Unidad de Fomento del último día del mes anterior al que dejare de existir ésta última.

21.3. La renta concesional deberá ser pagada al contado, en pesos, por año anticipado, según la equivalencia de la Unidad de Fomento al día de su pago efectivo, debiéndose pagar la primera de las rentas concesionales al momento de suscribirse la escritura pública de concesión y las restantes se devengarán por cada año contractual. El incumplimiento en el pago de la primera renta concesional dará lugar a que se deje sin efecto la concesión.

21.4. El Concesionario, en ningún caso podrá proponer que se impute como abono al pago de la renta concesional, el monto de la garantía de seriedad de la oferta acompañada.

21.5. El incumplimiento del pago oportuno de la renta concesional, dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para cobrar al concesionario, el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la renta insoluta y hasta la fecha de pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda por la variación de la UF, ello a contar del día 11 del período de pago correspondiente.

21.6. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en caso que el concesionario se encuentre en mora en el pago de la renta concesional anual, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá declarar extinguida la concesión, según lo establecido en el número 32 de

estas Bases.



22. ENTREGA DEL INMUEBLE.

22.1. La entrega material y formal del inmueble concesionado se realizará en el mismo acto de suscripción del contrato respectivo, en el cual el concesionario se dará por recibido expresamente del inmueble, para todos los efectos.

22.2. El inmueble fiscal se concesiona como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas.

22.3. El Fisco no responderá de ocupaciones por parte de terceros que afecten al inmueble fiscal, siendo de responsabilidad del Concesionario su desocupación, renunciando desde ya a cualquiera reclamación o acción en contra del Fisco por estas causas, sin perjuicio de la colaboración que el MBN pueda prestar para estos efectos.

23. DOCUMENTOS DEL CONTRATO.

El Contrato incorporará las Bases de Licitación con todos sus Anexos.

24. DE LA TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.

El Concesionario podrá transferir la concesión como un todo, comprendiendo todos los derechos y obligaciones que emanen del Contrato de Concesión. Dicha transferencia sólo podrá hacerse a una persona jurídica de nacionalidad chilena, en los términos previstos en el artículo 62 A del D.L. 1939, de 1977 y sus modificaciones.

25. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO: CONDUCCIÓN DE LAS OPERACIONES.

25.1. La Sociedad Concesionaria asume la total responsabilidad técnica, económica y financiera del emprendimiento y la totalidad de los riesgos asociados. Consecuentemente, todo dato o información suministrada en las presentes Bases reviste carácter meramente informativo, no asumiendo el MBN responsabilidad alguna respecto de los mismos.

25.2. La Sociedad Concesionaria tiene la obligación de obtener, a su costo, todos los permisos o autorizaciones que conforme a la legislación vigente, sean necesarios para el desarrollo del Proyecto.

25.3. Cuando las leyes o reglamentos exijan como requisito ser propietario del terreno en que recae la concesión, la Sociedad Concesionaria podrá solicitar los permisos, la aprobación de los planes de manejo y la asistencia técnica y crediticia que se requieran para construir o realizar en el inmueble concesionado, las inversiones necesarias para el cumplimiento del Proyecto aprobado, según lo dispone el artículo 60 del D.L. 1939 de 1977 y sus modificaciones.

25.4. La Sociedad Concesionaria será responsable por el inmueble fiscal concesionado, velando por su cuidado durante todo el plazo de la concesión.

25.5. La Sociedad Concesionaria entenderá que toda la información entregada al Ministerio, como asimismo, la que en el futuro le entregue con motivo del Contrato, Proyecto y sus Anexos, son y serán fiel expresión de la verdad, estando en pleno conocimiento de que si se comprobare falsedad de la información entregada por el Concesionario, o de la que en el futuro entregue, se harán efectivas las responsabilidades penales y civiles que en derecho correspondan, sin perjuicio de la posibilidad de poner término a la concesión por incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria.

25.6. El Concesionario desarrollará el Proyecto como una persona diligente y prudente, y en concordancia con las mejores prácticas y políticas de un gestor de este tipo de Proyectos.

25.7. La Sociedad Concesionaria será responsable del funcionamiento, financiamiento, suministro e instalación de equipos, ejecución de las obras y obtención de los permisos necesarios, así como operar, mantener y explotar las instalaciones durante todo el plazo de la concesión en conformidad con lo que se establezca en el Contrato.



26. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Además de las obligaciones contenidas en el Decreto Ley N° 1939 de 1977, sus modificaciones y la legislación aplicable, la Sociedad Concesionaria se obligará a lo siguiente:

26.1 Obligación de notificar al Ministerio de Bienes Nacionales: El Concesionario se obliga a dar inmediata notificación escrita al MBN de los siguientes hechos:

- I. El comienzo de cualquier disputa o proceso con cualquier autoridad gubernamental en relación al inmueble o terreno concesionado;
- II. Cualquier litigio o reclamo, disputas o acciones, que se entablen con relación al inmueble o terreno concesionado y los derechos que el Fisco tiene sobre el mismo;
- III. La ocurrencia de cualquier incidente o situación que afecte o pudiera afectar la capacidad del Concesionario para operar y mantener el inmueble objeto de este Contrato;
- IV. La ocurrencia de cualquier hecho o circunstancia que haga imposible para el Concesionario, el cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente Contrato de Concesión.

26.2. Obligaciones exigidas en legislación especial:

Durante la vigencia del Contrato, la Sociedad Concesionaria deberá cumplir con la normativa vigente aplicable al proyecto desarrollado. Asimismo, tiene la obligación de obtener todos los permisos y autorizaciones sectoriales que, conforme a la legislación vigente, sean necesarios para el desarrollo del Proyecto, considerando lo dispuesto en el artículo sesenta del D.L. 1939, de 1977 y sus modificaciones.

26.3. Otras obligaciones específicas del Concesionario: Sin perjuicio de las obligaciones establecidas anteriormente, la Sociedad Concesionaria queda sujeta, además, a la siguiente obligación:

La Sociedad Concesionaria, deberá entregar anualmente, durante todo el período de la Concesión, una "Declaración Jurada de Uso", cuyo formulario será entregado por la Seremi respectiva y a través de la cual informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado.

27. NUEVAS INVERSIONES.

El Concesionario podrá desarrollar dentro del plazo de concesión, nuevas actividades o proyectos adicionales al comprometido, las que deberán ser compatibles con el proyecto original y con las obligaciones asumidas en el contrato concesional, dando cumplimiento a la legislación vigente para desarrollar dichas actividades, comunicando oportunamente de ello y contando con la evaluación favorable del Ministerio de Bienes Nacionales.

28. DE LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO PROMETIDO.

28.1. El concesionario podrá contratar con terceros, bajo su exclusiva cuenta y riesgo, los servicios que estime necesarios para la ejecución y desarrollo del proyecto ofrecido.

28.2. No obstante lo anterior, para los efectos del cumplimiento del contrato de concesión, el concesionario será el único responsable ante el Ministerio de Bienes Nacionales del cumplimiento de las obligaciones contraídas.

28.3. Para todos los efectos legales, el concesionario tendrá la responsabilidad total y exclusiva de su condición de empleador con todos sus trabajadores, así como las que derivaren de las obligaciones de los terceros con que haya contratado. El concesionario quedará especialmente sujeto a las disposiciones contenidas en el Código del Trabajo, así como las leyes y reglamentos sobre prevención de riesgos que sean aplicables a la ejecución del proyecto.



29. DEL DOMINIO DE LAS OBRAS Y MEJORAS.

Al término de la concesión, cualquiera sea la causa que la produzca, las mejoras introducidas en el inmueble quedarán a beneficio fiscal, sin derecho a indemnización, excepto aquellas que puedan retirarse sin detrimento del inmueble.

30. FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO COMPROMETIDO EN LA OFERTA.

30.1. El MBN controlará el fiel cumplimiento del Contrato concesional en todos sus aspectos. El MBN podrá realizar las inspecciones que estime pertinentes y recabar de la Sociedad Concesionaria toda información que resulte relevante para la ejecución de la función fiscalizadora, sin limitación alguna, según el formato, oportunidad y los medios técnicos que determine el MBN.

30.2. Cualquier incumplimiento o cumplimiento parcial de los requerimientos formulados por MBN, lo facultará para aplicar la correspondiente multa que se establezca en el Contrato, en relación a la Sección 31 de estas Bases.

31. MULTAS.

31.1. El proyecto comprometido deberá estar construido dentro del plazo ofertado, que no podrá exceder los 48 primeros meses de la concesión, contados desde la suscripción del contrato concesión.

31.2. El cumplimiento de dicha condición, deberá acreditarse presentando el certificado de recepción de obras emitido por la Dirección de Obras Municipales ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos. El incumplimiento de este plazo, generará **una multa equivalente a UF50, por cada mes de atraso**. Con todo, los atrasos no podrán ser superiores a un año, por cuanto dicha falta será considerada incumplimiento grave de contrato, pudiendo el Ministerio ejercer las acciones para poner término a la concesión.

31.3. En caso de incumplimientos del Concesionario de obligaciones diferentes al del numeral anterior, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá cobrar una multa que se establece a título de cláusula penal, **entre UF20 y el equivalente a una renta concesional, por cada infracción a las obligaciones contraídas en el contrato de concesión**. El monto exacto de la multa dependerá de la naturaleza del incumplimiento, cuestión que será calificada fundadamente por el Ministerio.

31.4. La multa será fijada prudencialmente por el Subsecretario de Bienes Nacionales, mediante Resolución fundada a proposición del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Los Ríos. Dicha Resolución le será notificada a la Concesionaria mediante carta certificada, la cual se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la oficina de correos correspondiente.

31.5. La concesionaria tendrá el plazo de 30 días para pagar la multa o reclamar de su procedencia por escrito, ante la Subsecretaría de Bienes Nacionales. Si no reclama por la aplicación o monto de la multa dentro del plazo antes señalado, se tendrá ésta por no objetada, sin que se puedan interponer reclamos con posterioridad. El reclamo suspenderá el plazo para el pago de la multa, y deberá ser resuelto dentro de los 30 días siguientes a su presentación. El pago de la multa no eximirá a la Concesionaria del cumplimiento de sus obligaciones remanentes.

31.6. El no pago de la multa dentro del plazo establecido para el efecto, constituirá causal de incumplimiento grave de las obligaciones del Contrato de Concesión. Lo establecido precedentemente es sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones establecidas en las presentes Bases de Licitación, especialmente la facultad para hacer efectiva la garantía establecida, y del derecho del Ministerio de exigir la indemnización que en derecho corresponda y de terminar el contrato en los casos que proceda.



31.7. A fin de establecer la procedencia de las multas antes señaladas, la Concesionaria no estará exenta de responsabilidad ni aún en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos que celebre con terceras personas.

31.8. Las multas serán exigibles de inmediato y el Ministerio estará facultado para deducir o imputar a la garantía que obre en su poder.

32. TERMINO DE LA CONCESIÓN.

32.1. Sin perjuicio de lo que se establezca en el contrato, las causales de término de la concesión, serán las que se señalan a continuación:

- a) Cumplimiento del plazo del Contrato.
- b) Mutuo acuerdo entre el MBN y la Concesionaria. El MBN sólo podrá concurrir al acuerdo si los acreedores que tengan constituida prenda a su favor consintieren en alzarla o aceptaren previamente, y por escrito, dicha extinción anticipada.
- c) Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar del bien para el objeto de la concesión.
- d) Incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria. Se considerarán como tales, sin que éstas tengan el carácter de taxativas, las siguientes:
 - Entrega de información técnica o económica maliciosamente falsa o incompleta.
 - Que la Concesionaria no cumpla o no ejecute cualquiera de las obligaciones significativas que se estipulen en el Contrato, tales como la falta de ejecución o abandono de las obras de construcción del Proyecto; o uso del terreno distinto al objeto de la concesión.
 - No pago de la renta concesional.
 - No pago oportuno de las multas aplicadas por el MBN.

32.2. Declarado el incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria por el Tribunal Arbitral a que se refiere el artículo 63 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977, se extinguirá el derecho de la Concesionaria para explotar la concesión y el Ministerio procederá a designar un interventor, que sólo tendrá las facultades necesarias para velar por el cumplimiento del Contrato de concesión, siéndole aplicables las normas del veedor cuando actúa como interventor conforme a lo dispuesto en la Ley de Reorganización y Liquidación de Activos de empresas y personas. Este interventor responderá de culpa leve.

32.3. El Ministerio deberá proceder, además, a licitar públicamente y en el plazo de 180 días corridos, contado desde la declaración, el Contrato de Concesión por el plazo que le reste. Las Bases de la Licitación deberán establecer los requisitos que habrá de cumplir la nueva Concesionaria. Al asumir la nueva Concesionaria, cesará en sus funciones el interventor que se haya designado.

32.4. La declaración de incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria hará exigibles los créditos que se encuentren garantizados con la prenda que ésta hubiere otorgado. Ellos se harán efectivos en el producto de la licitación con preferencia a cualquier otro crédito, siendo el remanente, si lo hubiere, de propiedad de la primitiva Sociedad Concesionaria.

33. DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del Contrato de Concesión o a que dé lugar su ejecución, serán resueltas por un Tribunal Arbitral designado en conformidad con el artículo 63 del D.L. N° 1.939, de 1977 y sus modificaciones.



34. FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.

34.1. El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de declarar la suspensión del proceso licitatorio, facultad que podrá ejercer hasta el momento previo a que se inicie el período de recepción de las ofertas establecido en el número 17 de las presentes Bases.

34.2. También se reserva el derecho de declarar desierta la licitación por razones fundadas, si a su juicio ello resultase necesario o conveniente para el resguardo del interés público fiscal.

34.3. Las medidas antes señaladas no originarán responsabilidad alguna al Fisco frente a los Oferentes de la licitación o de terceros, lo que los participantes en la licitación aceptan expresa e irrevocablemente, por el solo hecho de presentar su oferta.

34.4. El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva la facultad de ejercer las acciones legales correspondientes, en caso de incumplimiento por parte del Adjudicatario a las obligaciones y condiciones establecidas en las presentes Bases.

35. DE LAS OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.

El MBN asume como única obligación la de garantizar que es el propietario exclusivo del terreno fiscal que se licita y que nadie turbará la concesión de la Concesionaria amparándose en la calidad de titular del dominio de dichos terrenos fiscales.

36. INFORMACIÓN PROPORCIONADA Y GASTOS.

36.1. Se deja establecido que los datos y antecedentes técnicos y legales referidos al inmueble que se licita, que se proporcionan conjuntamente con estas Bases, se entregan a título meramente informativo, por lo que será de cargo y responsabilidad de los interesados verificarlos conveniente y/o oportunamente, con antecedentes que ellos se pudieren proporcionar y estimaren de relevancia, todo según la conducta que es exigible a un contratante diligente.

36.2. Los gastos de cualquier naturaleza en que incurran los interesados para conocer el área que se licita y estar en condiciones de presentar su oferta, serán de su único y exclusivo cargo. Los gastos de la escritura pública, derechos notariales, inscripciones y cualquier otro que provenga de la concesión, serán de cargo exclusivo del adjudicatario.

37. PROCEDIMIENTOS DE COMUNICACIÓN, CONSULTAS Y ACLARACIONES A LAS BASES.

37.1. Las notificaciones o comunicaciones que realice el MBN con motivo de la licitación, salvo que se determine una forma de notificación especial, se efectuarán a través del portal web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl) mediante la publicación de Circulares.

37.2. Los interesados que deseen formular consultas en relación con el proceso de licitación regulado en las presentes Bases, deberán dirigirlas en forma escrita a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos, hasta 5 (cinco) días hábiles antes de la fecha de la apertura de la Propuesta Pública. Dichas consultas serán evacuadas dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de su recepción. No se responderán aquellas consultas que ingresen por otro medio que no sea a través de la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos. En todo caso, las respuestas que se den a las consultas serán a título informativo y no modifican el tenor de las presentes Bases. Las respuestas a las consultas formuladas, serán publicadas en el portal web del Ministerio de Bienes Nacionales, <http://licitaciones.bienes.cl/>.

37.3. Las respuestas y aclaraciones o precisiones serán emitidas por el Ministerio de Bienes Nacionales en comunicaciones formales denominadas "Circulares Aclaratorias de las Bases



de Licitación". Dichas circulares aclaratorias serán publicadas en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales. Aun no existiendo solicitud de aclaración, el Ministerio podrá de oficio emitir Circulares Aclaratorias.

37.4. Estas Circulares podrán implicar clarificaciones o rectificaciones de las presentes Bases o de cualquier otro documento de la Licitación, las que deberán ser publicadas hasta el tercer día hábil anterior a la fecha de Recepción y Apertura de la Propuesta.

37.5. Será responsabilidad de cada interesado verificar en la fecha establecida la disponibilidad de estos documentos.

37.6. El Ministerio de Bienes Nacionales no se responsabilizará por el desconocimiento de las Circulares publicadas en el Sitio Web del Ministerio.

38. CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN.

Por el solo hecho de presentar una oferta, se entenderá que el licitante declara en forma expresa conocer y aceptar íntegramente las presentes Bases, sus Anexos y Circulares, por lo cual renuncia a cualquier acción o reclamación posterior en razón de errores de interpretación o desconocimiento de ellas.



II. BASES TECNICAS

1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL INMUEBLE.

Isla Sofía se ubica en el curso fluvial inferior del río Valdivia o estuario Valdivia, a unos 6,2 km de la desembocadura en la bahía de Corral, y a unos 9 km, aguas abajo, de la ciudad de Valdivia. El área a concesionar corresponde a la totalidad de Isla Sofía, de una superficie de 1,68 hectáreas.

Para acceder a la isla desde la ciudad de Valdivia, se debe transitar por el camino público T-355, en dirección a la localidad costera de Niebla, por una distancia aprox. de 8,9 km; en el sector de Estancilla se debe descender hasta la ribera Norte del río Valdivia. Desde este lugar se debe navegar en una embarcación menor hasta la playa de la isla, por una distancia aprox. de 900 metros. Se caracteriza por presentar diferentes profundidades y se encuentra afectado por las mareas, teniendo diferentes velocidades el caudal, dependiendo de la hora del día y la época del año. En el entorno existe una alta diversidad de avifauna acuática, debido a diversos cuerpos de agua existentes (estuario, humedales, etc.).

La masa de suelo del río fue en su gran mayoría producto de dragado producido por el mismo lecho del río Valdivia que la circunda. El suelo presenta pendientes de menos de 1% con un buen drenaje y aparentemente un perfil profundo, existe gran cantidad de pino insigne de al menos 40 años de edad en el terreno, y en la orilla de la isla se observan aromos.

La gran limitante de este tipo de suelo la constituye las posibles crecidas del río Valdivia en sus épocas invernales, se desconoce la cota máxima de estas crecidas, por lo tanto, se sugiere poner especial atención en este aspecto para la instalación de infraestructura y equipamiento. La isla no cuenta con servicios básicos de electricidad, agua potable y alcantarillado, por lo tanto, se deben llevar a cabo proyectos individuales que provean los servicios mencionados.

Desde el punto de vista turístico, la isla está ubicada en la zona aledaña a la Zona de Interés Turístico y destino consolidado Valdivia - Corral, en un entorno natural de alta valoración paisajística, de vocación principal turismo de naturaleza. La política regional de turismo destaca al destino como uno de los más consolidados de la Región de Los Ríos y define al turismo histórico cultural, turismo náutico, turismo de reuniones y congresos, como productos estratégicos a consolidar. A esto se suma la mayor presencia de Selva Valdivia de la región, presente en una red de más de 6 parques urbanos y áreas protegidas privadas que conservan este recurso único en el mundo, destacado por la política regional como "sello diferenciador" de la región de Los Ríos¹.

La red fluvial del destino (ríos Cau Cau, Cruces, Calle Calle y Valdivia) se presenta como el principal producto turístico del destino, cuyos atributos han permitido la floración de productos asociados a la observación de flora y fauna, paseos en kayak y tour fluviales, presentes en la oferta turística del destino, concentra el mayor flujo de visitantes durante la temporada estival.

Por otro lado, se encuentra la costa valdiviana, de alto valor paisajístico, natural y cultural, donde se encuentran comunidades Mapuche Lafkenche vinculadas al turismo comunitario, hacia el sector de Niebla se encuentra el Fuerte Niebla, monumento histórico, museo y fortificación parte de la red de protección de la conquista española en la localidad, y hacia el sector de Corral se encuentra la ASPE priorizada por el Comité de Ministros del Turismo; Parque Nacional Alerce Costero.

En este contexto, Isla Sofía surge como un punto de parada en la ruta fluvial del Río Valdivia, y un punto medio entre Valdivia y la costa valdiviana, en donde las principales actividades turísticas son la navegación no motorizada como el kayak, la observación de avifauna y otros.

2. EL PROYECTO:

Junto con la oferta económica, se deberá acompañar una propuesta del proyecto turístico a desarrollar en el inmueble al que se postula, en un plazo máximo de 48 meses, denominado "**Proyecto mínimo comprometido a ejecutar**", el cual se entiende como aquel proyecto que es factible de cotejar con el presentado en la Dirección de Obras Municipales competente para la obtención del Certificado de Recepción definitiva del proyecto, el cual deberá cumplir al menos, las siguientes condiciones para ser evaluado:

2.1 Servicios Turísticos

- a. Alojamiento techado con capacidad para al menos 6 personas, de bajo impacto, de estructura ligera, temporal y transportables, que pueda ser fácilmente repuesto en cada temporada.
- b. Opción de desarrollar camping.
- c. Servicio de alimentos y bebidas.
- d. Infraestructura asociada a ofertas de servicios de navegación y transporte a la isla.
- e. Registro del o los servicios turísticos en el Registro Nacional de Prestadores de Servicios Turísticos de SERNATUR.

2.2 Condiciones de Edificación:

- a) Ocupación de suelo: el porcentaje máximo será de 10%, coeficiente 0,1
- b) Manejo de aguas servidas: se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento de efluentes de aguas de lluvias, servidas o contaminadas, a las masas o cauces de agua, tanto natural como artificial, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Código Sanitario. Se deberá aplicar estrategias de reutilización de aguas residuales, con el fin de minimizar contaminación de las aguas servidas de las aguas del Río Valdivia.
- c) Tratamiento de residuos: reciclaje, reutilización, compostajes, etc.

2.3 Monto de la Inversión: declarar monto a invertir en UF en estructura y equipamiento, el cual no podrá ser inferior a UF 1.500.²

2.4 Velocidad de la Inversión: declarar los meses en que se desarrollará la inversión, cuyo plazo máximo es de 48 meses.

2.5 Carta Gantt de actividades a desarrollar en cada etapa de ejecución del proyecto mínimo comprometido a ejecutar, expresado en unidades de meses.

2.6 Plan de Inversiones: El oferente deberá elaborar un plan de desarrollo de su inversión que indique los plazos, y, detalle y describa técnicamente la infraestructura y/o equipamiento a implementar hasta un plazo de 48 meses.

El control y supervisión de los avances en el desarrollo y ejecución del proyecto, corresponderá a la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos.

² El monto de inversión será verificado en base a los derechos municipales pagados en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, tanto por el Permiso de Edificación como por la Recepción Final o Parcial de Obras, según corresponda. Los valores de dichos permisos son calculados en base al costo total de construcción de la obra a ejecutar, cuyos valores unitarios por metro cuadrado de construcción son definidos la "Tabla de Costos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción" elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según materialidad y estructura predominantes de la construcción, así como de su categoría respecto a los atributos de la construcción. <https://www.minvu.cl/elementos-tecnicos/elementos-tecnicos/tabla-de-costos-unitarios/>

Para efectos de lo dispuesto en el número anterior, el adjudicatario deberá dar cumplimiento al desarrollo del proyecto propuesto en la forma y en el plazo ofertado, que no podrá ser superior a 48 meses.

3. DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MINIMO OFERTADO:

- a. La Concesionaria tendrá la obligación de ejecutar el proyecto ofertado dentro del plazo ofertado, el que no podrá ser superior al **plazo máximo de 48 meses**, contado desde la fecha de la suscripción de la escritura pública respectiva.
- b. La obligación de ejecutar el proyecto en tiempo y forma se acredita con la entrega de copia autorizada de certificado de recepción final o parcial de las obras, según corresponda, por parte de la Dirección de Obras Municipales competente.
- c. El cumplimiento del plazo para la ejecución del proyecto será de exclusiva responsabilidad de la Concesionaria. El no cumplimiento dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a hacer efectivo el cobro a favor del Fisco de la boleta de garantía que garantiza el fiel cumplimiento del proyecto ofertado, e iniciar las acciones legales correspondientes.
- d. La obtención de la totalidad de los permisos y autorizaciones que sean necesarios para el desarrollo del proyecto mínimo ofertado, será de exclusiva responsabilidad de la Concesionaria. De esta forma, cualquier incumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria causado por la imposibilidad de obtención de los permisos aludidos será inoponible al Fisco, y generará las sanciones correspondientes.

4. MONTO DE INVERSIÓN MÍNIMA.

- a. En el desarrollo del Proyecto ofertado deberá considerar una **inversión mínima de UF 1.500**.

5. FACTORES DE EVALUACIÓN.

- a. La oferta más alta en los ítems **Monto de Inversión, Velocidad de la Inversión y Renta Concesional** se calificará con 100 (cien) puntos. El puntaje que se asignará para el resto de las ofertas, en cada uno de estos ítems se calculará de acuerdo a una proporción simple, tomando como referencia los puntajes máximos y mínimos obtenidos. Posteriormente, cada puntaje se multiplicará por el factor de ponderación que le corresponda.
- b. La oferta que obtenga la nota final ponderada más alta, será propuesta para su adjudicación al Ministro de Bienes Nacionales.
- c. En caso de existir un empate entre dos o más ofertas (del puntaje final), se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en factor **Monto de las inversiones**. De mantenerse el empate, se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en el factor **Velocidad de la Inversión**.
- d. A continuación se presentan los factores a evaluar en la oferta técnica y sus ponderadores.

Factor de Evaluación	Ponderación
Monto de Inversión (UF)	50%
Velocidad de la Inversión (meses)	30%
Renta Concesional (UF/año)	20%
Total	100%

- e. Respecto de las calificaciones a aplicar a los factores anteriormente indicados se precisa lo siguiente:



Monto de Inversión (50%)

Se entenderá por Monto de Inversión a la totalidad de recursos financieros (UF) a invertir en el proyecto, destinados a construcciones y equipamiento, el cual no podrá ser inferior a UF 1.500.

Velocidad de la Inversión (30%)

Corresponde al número de meses en que se realizará la inversión del proyecto, la cual no puede ser superior a 48 meses.

Renta concesional anual (20%)

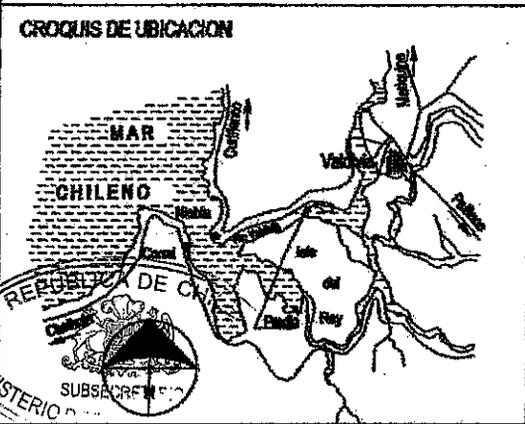
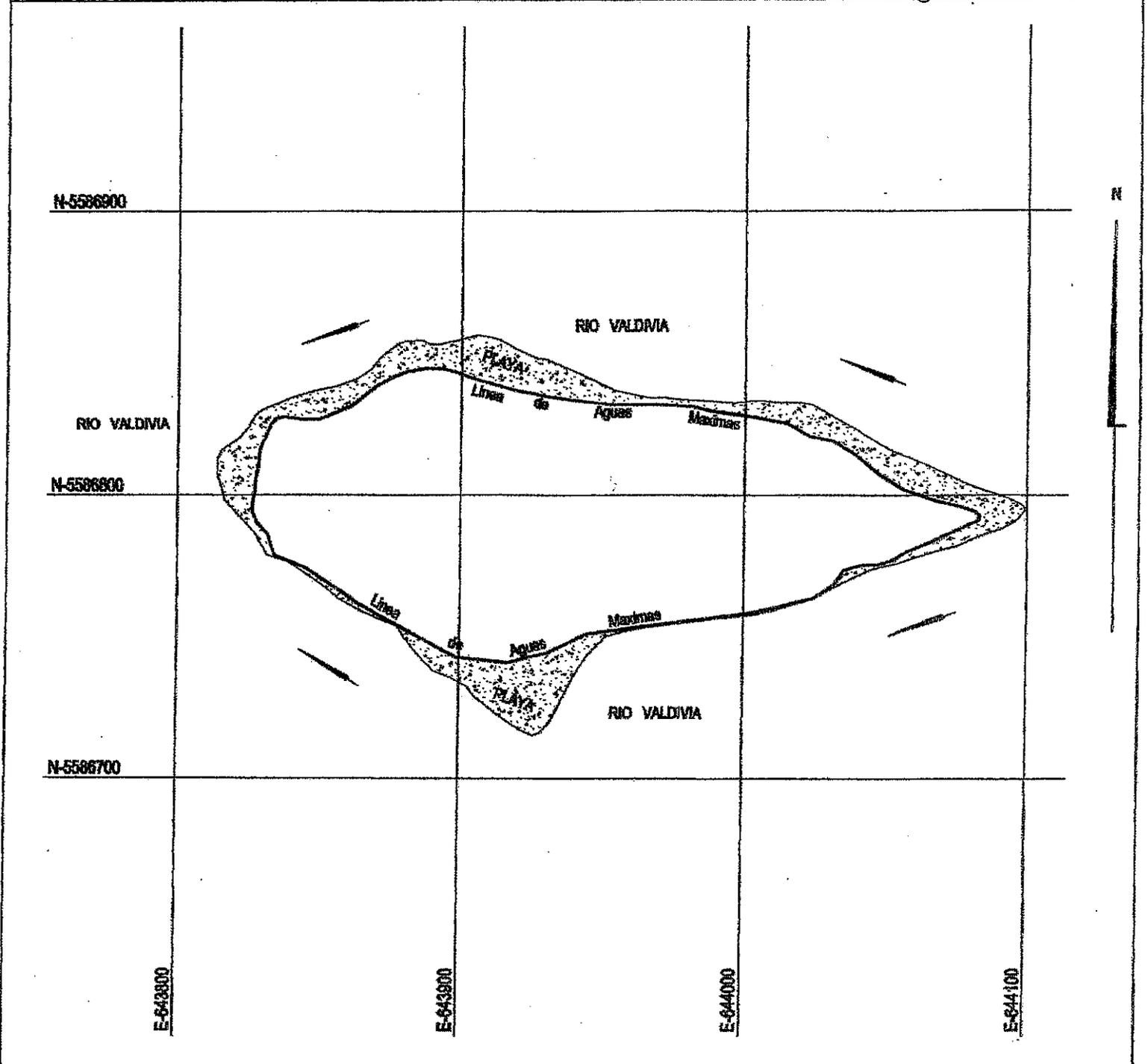
Corresponde a la renta concesional anual, la cual no podrá ser inferior a la renta concesional anual mínima, que corresponde a **UF 95,93**.

ANEXOS:**ANEXO I: ANTECEDENTES.**

Los antecedentes que el MBN pone a disposición de los oferentes, y que formarán parte de las Bases, mismos que podrán ser descargados desde el portal web del MBN, www.bienesnacionales.cl son los siguientes:

- I. Plano N° 14102-1200-CR, Región de Los Ríos, Provincia de Valdivia, Comuna de Corral, Isla Sofía.
- II. Minuta de Deslindes.
- III. Copia de inscripción de dominio que rola a fojas 816 N°1050 en el Registro de Propiedad del año 1978 del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia.
- IV. Certificados de Vigencia de dominio, Gravámenes y Prohibiciones, Interdicción, Embargo y Litigios
- V. Oficio Ord. N° 680, de 26 de noviembre de 2018, del SAG.
- VI. Certificado del Secretario Técnico de la Comisión Especial de Enajenaciones de la Región de Los Ríos, que señala el valor comercial del inmueble fiscal, así como la renta concesional mínima fijada por la Comisión.
- VII. Certificado de fecha 26 de Octubre de 2018, del Seremi de Bienes Nacionales de Los Ríos, que declara que el inmueble no se encuentra en zona fronteriza.
- VIII. Certificado de fecha 26 de Octubre de 2018, del Seremi de Bienes Nacionales de Los Ríos, sobre situaciones previstas en el artículo 6 del Decreto Ley N° 1.939 del año 1.977.

 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES DIVISION DEL CATASTRO NACIONAL DE LOS BIENES DEL ESTADO		 <p>Paola Macarena Toledo Smith Secretaria Regional Ministerial Bienes Nacionales Region de los Rios</p> <p>Ricardo Rosendo Gutierrez Ingeniero (E) Geomensura</p> <p><i>Nota: revision de aspectos formales y representacion grafica de datos aportados por el ejecutor</i></p>
ubicacion REGION : DE LOS RIOS PROVINCIA : VALDIVIA COMUNA : CORRAL LUGAR : ISLA SOFIA DIRECCION :	PLANO Nº 14102 - 1200 CR SOLICITANTE: <p style="text-align: center;">FISCO</p> D.L. Nº 1.939 DE 1977	



Superficies	
Terrano parcial(es)	Construida parcial(es)
Total : 1,68 Has	TOTAL :
Escala 1:2000.-	Fecha ABRIL 2011

OBSERVACION:
 Plano ejecutado en base a levantamiento topografico realizado con Estacion Total, Geomafereciado en base a Levantamiento del sector Realizado por la Empresa Universidad de Concepcion, el cual fue Transformado al Datum Sirgas (WGS 84) usando los parametros autorizados por el Ministerio de Bienes Nacionales. Reemplaza el Predio A del Plano Nº X-1-8182 CR. de fecha Mayo 1987. Corresponde al Predio "a" denominado ISLA SOFIA de una superficie aproximada de 3,87 Has, inscrita a Fs. 816 Nº 1050 de 1978 en el Conservador de Bienes Raices de Valdivia.

Referencia cartografica : proyeccion U.T.M fuso 18
 Referencia geodesica : SIRGAS(WGS- 84)
 Vinculacion: sin vinculacion, creame a plano existente

**Ministerio de
Bienes
Nacionales**

MINUTA DE DESLINDES

EXPEDIENTE : 141PP641018
 NOMBRE : FISCO DE CHILE
 MATERIA : Propuesta Publica - D.L 1.939 de 1977
 PLANO : 14102-1200 C.R.
 SUPERFICIE : 1,68 ha

El (los) predio(s) solicitado(s) por el (los) recurrente(s) tiene(n) los siguientes deslindes:

NORTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia.
 ESTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia
 SUR : Línea de aguas máximas del Río Valdivia
 OESTE : Línea de aguas máximas del Río Valdivia

REGION : DE LOS RIOS
 PROVINCIA : VALDIVIA
 COMUNA : CORRAL
 LUGAR : ISLA SOFIA



RICARDO RIOSECO GUTIERREZ
 Ingeniero (E) Geomensura
 Profesional Unidad de Catastro
 Bienes Nacionales Región de Los Rios

Octubre 2018



HEINZ HECHENLEITNER NANNIG
 Constructor Civil
 Secretario Regional Ministerial (S)
 Bienes Nacionales Región de Los Rios



COPIA DE INSCRIPCION
REGISTRO DE PROPIEDAD
FOJAS 826 Nº 1050 AÑO 1978

1050

Dominio

Fisco.

Nº 2407 Rep.
SIN DERECHOS.

4485a

12 En Calcutta, a veintidos de Septiembre
 13 de mil novecientos setenta y ocho, ante
 14 el Conservador y Archivero suplente
 15 que suscribe, según decreto archivado 806-250
 16 a este Registro con el número ciento 807-1171
 17 nueve, se presentó don Walton Hugo 808-1151
 18 Panto Estigarribia, abogado Procurador 809-1141
 19 Fiscal, de este domicilio y solicitó se
 20 inscriba a nombre del Fisco, el do-
 21 minio de los siguientes predios:
 22 Predio ubicado en el lugar Cancahual,
 23 comuna de Ferrol, de este departamen-
 24 to, denominado Isla Sofía, de una
 25 superficie aproximada de tres coma 387 Ha,
 26 ochenta y siete hectáreas, que destina *rectificando*
 27 da: Norte, Este, Sur y Oeste, río Val- *1,68 Ha*
 28 dina. - 5 b) Predio ubicado en el *rectificando*
 29 lugar Cancahual, comuna de Ferrol,
 30

SANEAMIENTO
MIN. BIENES
NACIONALES
- 1978 -

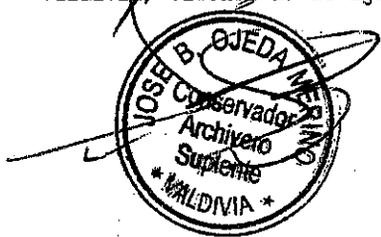


Por escritura pública de 3 de Junio de 2011, otorgada en Notaría Piquelme de esta ciudad, Reg. Not. 1204-2011, la cual reduce a escritura pública la resolución N° 1166 de 27 de Mayo de 2011 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Repon de los Ríos, en la cual se ordena la rectificación de la inscripción del centro en el sentido que el inmueble para denominarlo "Isla Soja" tiene una superficie de una coma sesenta y ocho hectáreas y mil doscientos metros al Norte, Sur, Este y Oeste con rumbo a la línea de aguas máximas del Río Valdivia. Se archivan a este registro los antecedentes citados en el N° 407-Valdivia, 29 de junio de 2018.

de este departamento, de una superficie de nueve coma sesenta y cinco hectáreas, que destinada Norte y Oeste, río Valdivia Este y Sur, con Sociedad Vionestal Berragaleones. Esta inscripción se lleva a efecto en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo quince y noventa del Código Civil y ciento uno y uno primero del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces. Se archiva a este Registro bajo los números ciento once y ciento doce, una minuta y un plano de cada predio. Minuta al requeriente.

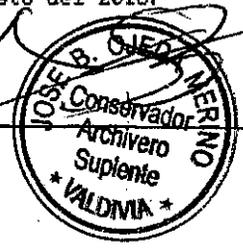


Conforme con su inscripción fotocopiada. -- Valdivia, viernes 17 de agosto del 2018. - V 246647



Certificado de Vigencia. -

CERTIFICO que: la inscripción de DOMINIO cuya copia antecede, aparece parcialmente vigente a nombre del: FISCO, respecto del resto no transferido. -- Esto, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 728 del Código Civil y de las transferencias que hubiere efectuado el Fisco, conforme al D. L. 1.939, que fija las normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, o través de alguna de las otras previstas en la ley. -- Valdivia, viernes 17 de agosto del 2018. --



816-1050-1978. -

emails: cbr@cbrvaldivia.cl / conservadorvaldivia@surnet.cl
V 246647

1989 - Certificado de Gravámenes y Prohibiciones - 2018. -

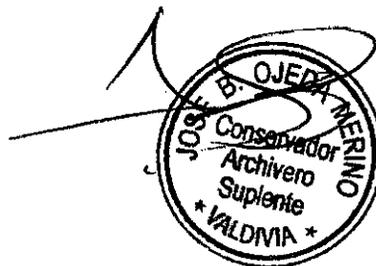


F I S C O. -

CERTIFICO que: he revisado los índices del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a mi cargo, para averiguar los gravámenes, hipotecas, prohibiciones, interdicciones y embargos, los cuales puedan afectar a **DOS predios** rústicos, los cuales según sus títulos, corresponden a la: **ISLA SOFIA** y al: **PREDIO CANCAHUAL** del cual debe restarse varios retazos transferidos, ambos predios ubicados en el sector Cancahual, comuna de Corral, entonces departamento, hoy provincia de Valdivia, actual Región de Los Ríos. -- Ambos inmuebles son de dominio del: **F I S C O**, cuyo título corre inscrito a fojas 816 bajo el No. 1.050 en el Registro de Propiedad de 1978 a mi cargo. -- He revisado desde el año 1989 hasta esta fecha por el: **F I S C O** y a estos inmuebles no les afecta en el lapso señalado, gravamen ni hipoteca. -- Valdivia, viernes 17 de agosto del 2018. --



Reproduciendo el instrumento anterior, por los mismos nombres, **CERTIFICO** que: a estos inmuebles no les afecta, en el lapso señalado, prohibición, interdicción ni embargo. -- Valdivia, viernes 17 de agosto del 2018. --



816-1050-1978. -
 emails: cbr@cbrvaldivia.cl / conservadorvaldivia@surnet.cl
 V 246647

Certificado de Litigios.-



F I S C O. -

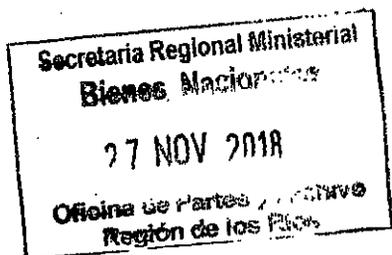
CERTIFICO que: he revisado al margen de las diversas inscripciones, las cuales forman los títulos de **DOS predios** rústicos, los cuales según dichos títulos, corresponden a la: **ISLA SOFIA** y al: **PREDIO CANCAHUAL** del cual debe restarse varios retazos transferidos, ambos predios ubicados en el sector Cancahual, comuna de Corral, entonces departamento, hoy provincia de Valdivia, actual Región de Los Ríos.-- Ambos inmuebles son de dominio del: **F I S C O**, cuyo título corre inscrito a fojas 816 bajo el No. 1.050 en el Registro de Propiedad de 1978 a mi cargo y no existe constancia marginal alguna, la cual señale que éstos sean objeto de litigios ni de juicios pendientes.-- Valdivia, jueves 16 de agosto del 2018.--



26/11/2018

ceropapel.sag.gob.cl/documentos/documento.php?idDocumento=74371250

Folio 44856



ORD.N° : 680/2018

ANT. : ORD. N°2260 B.N. 29/10/2018

MAT. : INFORMA SOBRE INMUEBLE FISCAL
SOLICITADO
 SEGÚN ART. 16 D.L.
1939/1977

VALDIVIA, 26/11/2018

DE : JEFE OFICINA SECTORIAL VALDIVIA OR.LROS

A : SEÑOR HEINZ HECHENLEITNER SEREMI MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

De acuerdo a lo solicitado mediante Ordinario de ant. y a la labor realizada por funcionarios de este Servicio, cumpla con informar a Ud., que el inmueble fiscal que conforma la Isla Sofia en el Río Valdivia, de la comuna de Valdivia, provincia de Valdivia, señalados en los Planos MBN N°14102-1200-C.R., con rol 106-218, inscrito a fojas 816 N°1050 de 1978 inscrito por 3,87 has están sometido a la legislación vigente sobre Protección de los Recursos Naturales Renovables, por lo cual deberán tomar y mantener todas las medidas tendientes a resguardar dichos elementos así como la flora y fauna del lugar. Cabe mencionar que en referencia a la protección del medio ambiente letra I) de la Ley 18755 Orgánica del SAG, señala que se deberán promover las medidas tendientes a asegurar la conservación de los suelos y aguas que evitan la erosión de estos y mejorar su fertilidad y sustentabilidad. Asimismo tomar medidas tendientes a conservación de las aguas y al mejoramiento de la extracción, conducción y utilización del recurso con fines agropecuarios.

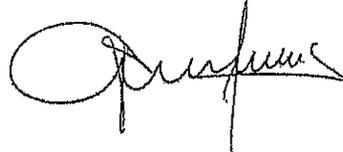
En terreno se inspeccionó la Isla que corresponde a la Tipos Miscelaneos de Terreno (MISC) en específico Miscelaneo Río MR clase VIII y 6; la pendiente de la Isla es del orden de 1%, suelos muy arenosos siendo este factor el más restrictivo para su clasificación y su uso, se observan en general 2 estratas de 0-3 cms de suelo orgánico semi degradado luego bajo aquello la capa es uniformemente arenosa producto de los depósitos del dragado del río que constituyó factor formador de la Isla. El predio está situado en el río Valdivia en coordenadas wgs 84 E: 643934 N: 5586827 H 18 a unos 5 m. s.n.m., en la isla se observan abundantes arboles donde predominan principalmente especies exóticas como Aromo Australiano y algunos pinos junto a ello hay presencia de especies como maquí, boquí, arrallán y algunos olivillos aislados. Es un sistema frágil por lo que se deben mantener los árboles en el predio para conservar el suelo poco estructurado con constitución predominantemente arenosa. La clasificación VIII indica un suelo apto solamente para conservación de sus recursos existentes sin intervención mayor. La Isla tiene una conformación completamente boscosa en toda su superficie a excepción de los pequeños bordes de playa, estos poseen un ancho aproximado de unos 2 m en el lado Sur y alrededor de 1 m en el lado Norte situándose en todo el contorno de la Isla que tiene una conformación ovalada alargada de Este a Oeste en dirección de la corriente natural de río. La Isla se observa desocupada y por su tamaño y estructura no existen fuentes o cursos de agua en su interior y la avifauna que se observa en mayor proporción está concentrada en sus alrededores más que al interior de la Isla, cerca del banco de arena al sur de la Isla donde se observan patos yecos y gaviotas. De acuerdo a google Earth tendría una superficie de 2 has incluida la playa perimetral.

Sin otro particular, atentamente



26/11/2018

ceropapel.sag.gob.cl/documentos/documento.php?IdDocumento=74371250



RUBEN MARCOS COFRE SEPULVEDA
JEFE
OFICINA SECTORIAL VALDIVIA

MCH

Incl.: Documento Digital: Fotografía 1
Documento Digital: Fotografía 2

c.c.: Daniela Andrea Barrera Peña Secretaria (S) Oficina Sectorial Valdivia Or.Lros
Paula Alejandra Mujica Arrue Encargada Regional Protección de Recursos Naturales Renovables,
Región de Los Ríos Or.Lros
Alfonso Sanchez Guarda Encargado Regional Jurídico Región de los Rios Or.Lros

Oficina Sectorial Valdivia - San Carlos # 50 Piso 3 - Teléfono: 632213984



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799 (Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha Firma), siendo válido de la misma manera y produciendo los mismos efectos que los expedidos por escrito y en soporte de papel, con firma convencional.

El documento original está disponible en la siguiente dirección

url:<http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3635782DE80BC58706626FF5F182DC341E786E0B>

El documento original está disponible en la siguiente dirección

url:<http://firmaelectronica.sag.gob.cl/SignServerEsign/visualizadorXML/3635782DE80BC58706626FF5F182DC341E786E0B>





**CHILE LO
HACEMOS
TODOS**

SEREMI
Región de Los Ríos

CERTIFICADO

VALDIVIA, 26 de noviembre de 2018.

JAIME REYES MONTECINOS, Secretario Técnico de la Comisión Especial de Enajenaciones de la Región de Los Ríos que suscribe, certifica:

Que, la Comisión Especial de Enajenaciones de la Región de Los Ríos, en sesión N° 40, de fecha 23 de noviembre de 2018, fijó el valor comercial del inmueble fiscal ubicado en Isla Sofía, en el río Valdivia, comuna Corral, Provincia de Valdivia, región de Los Ríos, con una superficie de 1,68 hectáreas, en **UF 1.598,82**; que es equivalente a \$ **43.979.014**; por lo tanto, el valor de la renta concesional anual mínima corresponde a **95,93 UF**.



JAIME REYES MONTECINOS
Secretario Técnico
Comisión Especial de Enajenaciones
Región de Los Ríos

Expediente N° 141PP641018

Tel: (63) 2336450
Av. Ramón Picarte N° 1448
Valdivia
www.bienesnacionales.cl
Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Los Ríos

Gobierno de Chile





**CHILE LO
HACEMOS
TODOS**

SEREMI
Región de Los Ríos

CERTIFICADO

VALDIVIA, 26 de octubre del año 2018.

HEINZ HECHENLEITNER NANNIG, Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Los Ríos (S), certifica que el inmueble fiscal individualizado como Isla Sofía, comuna de Corral, Región de Los Ríos, no se encuentra en zona fronteriza por lo que no corresponde requerir autorización de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites.

HEINZ HECHENLEITNER NANNIG
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DE LOS RÍOS (S)

HHN/JRM/DOR
Expediente N° 141PP6401018

Tel: (63) 2336450
Av. Ramón Picarte N° 1448
Valdivia
www.bienesnacionales.cl
Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Los Ríos

Gobierno de Chile





**CHILE LO
HACEMOS
TODOS**

**SEREMI
Región de Los Ríos**

CERTIFICADO

VALDIVIA, 26 de octubre del año 2018.

HEINZ HECHENLEITNER NANNIG, Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Los Ríos (S), certifica que el inmueble fiscal individualizado como Isla Sofía, comuna de Corral Región de Los Ríos:

- a) No se sitúa dentro de la franja de los 80 metros contados desde la más alta mareas de la costa litoral,
- b) El inmueble se sitúa hasta 5 km de la costa litoral medidos desde la línea de más alta marea.

En atención a las situaciones previstas en el artículo 6 del Decreto Ley N° 1939 del año 1939.



HEINZ HECHENLEITNER NANNIG
 SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
 REGIÓN DE LOS RÍOS (S)

HHN/JRM/DOR
Expediente N° 141PP6401018

Tel: (63) 2336450
 Av. Ramón Picarte N° 1448
 Valdivia
 www.bienesnacionales.cl
 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Los Ríos

Gobierno de Chile



ANEXO II: MODELOS DE BOLETA DE GARANTIA**Modelo de la Garantía de Seriedad de la Oferta.**

La garantía deberá expresar en su texto la siguiente frase: *"Para garantizar la seriedad y el fiel cumplimiento de la oferta y las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación para la Concesión de un inmueble Fiscal Isla Sofía, ubicado en comuna de Corral, provincia de Valdivia.*

Deberá tener una vigencia de 240 días, contados desde la fecha de la apertura de la Propuesta Pública (inclusive)

Modelo de la Garantía de fiel cumplimiento del proyecto.

La Garantía deberá expresar en su texto la siguiente frase: *"Para garantizar la seriedad y el fiel cumplimiento de la ejecución del proyecto ofertado y las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación para la Concesión de un inmueble fiscal denominado Isla Sofía, ubicado en la comuna de Corral, provincia de Valdivia.*

Deberá tener una vigencia de 54 meses contados desde la fecha de su emisión (inclusive).



ANEXO III: OFERTA TECNICA Y ECONOMICA.

<Sociedad> representado por <individualización oferente> viene en presentar la siguiente Oferta Técnica y Económica para adjudicarse la Licitación de la Concesión de inmueble fiscal denominado Isla Sofía, ubicado en la comuna de Corral, provincia de Valdivia, para ejecutar proyecto turístico, convocada por el MBN.

Esta oferta incorpora la obligación de ejecutar dicho proyecto de conformidad al proyecto ofertado y a las Bases Técnicas de la licitación.

- Renta Concesional Anual: <monto> UF
- Monto de la Inversión: < monto> UF
- Velocidad de la Inversión < meses>

(Firma Oferente)



ANEXO IV: PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.

El oferente deberá presentar una memoria de su proyecto a nivel de idea o perfil, la que no podrá superar las 10 páginas de extensión considerando los siguientes apartados:

- 1 **Descripción del proyecto:** El oferente deberá describir su proyecto a nivel de idea o perfil, indicando infraestructuras, edificaciones e intervenciones constructivas proyectadas y otros aspectos que estime necesarios. Asimismo, deberá describir los productos y servicios turísticos a desarrollar en el área concesionada. Para cada producto o servicio turístico cuantificar la capacidad a ofrecer y/o a construir (en la unidad que corresponda, ejemplo: noches cama, habitaciones, personas, sitios de camping, superficie de instalaciones, cantidad de guías y/o empleados, variedad y cantidad de artículos e implementos para ofrecer actividades recreativas, etc.).

Para esto, el oferente deberá velar por presentar de manera sintética el proyecto, pudiendo incluir información gráfica como de fotomontajes, planos, gráficos y otras técnicas, además de las especificaciones de volúmenes y circulaciones, y la materialidad predominante. También podrá describir como el proyecto considera los criterios de sustentabilidad que se sugieren en el Anexo V, en caso que los considere.

Adjudicada la licitación el concesionario avanzará en el desarrollo del diseño y detalle de cada obra contemplada y gestionar los permisos que correspondan.

- 2 **Monto de Inversión:** declarar el monto a invertir en UF en infraestructura y equipamiento que se realizará para cumplir con la inversión ofertada.
- 3 **Velocidad de la inversión:** declarar los meses en que se desarrollará la inversión inicial, la cual puede ser menor al plazo máximo de 48 meses.
- 4 **Carta Gantt** de actividades a desarrollar en cada etapa de ejecución del proyecto mínimo comprometido a ejecutar, expresado en unidades de meses.
- 5 **Plan de Inversiones:** El oferente deberá elaborar un plan de desarrollo de su inversión que indique los plazos, y, detalle y describa técnicamente la infraestructura y/o equipamiento a implementar hasta un plazo de 48 meses.

ANEXO V: CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD.

Para el diseño del proyecto, se sugiere que el concesionario considere los siguientes criterios de sustentabilidad:

1. **Criterios de sustentabilidad ambiental, arquitectónica y constructiva**
 - a) Bajo impacto: Conservar o mejorar la biodiversidad presente en el entorno a través del manejo responsable de los recursos naturales. Evitar la fragmentación de los espacios naturales que sirven de corredores biológicos, lograr/diseñar intervenciones de bajo impacto que convivan armónicamente con el paisaje, acorde a las condiciones del ambiente.
 - b) Uso de sistemas sustentables para el abastecimiento y tratamiento de aguas (sistemas de captación de aguas lluvias, tratamiento de aguas grises y negras, baños secos, etc.). Minimizar el efluente de aguas servidas al Río Valdivia.
 - c) Generación y uso de energía (geotermia, paneles solares, paneles fotovoltaicos, iluminación led, etc.). Medidas para la optimización del uso de luz natural, minimización de la pérdida calórica, etc.
 - d) Elaborar un plan de mitigación de efectos de riesgos naturales (presentar en postulación resumidamente las principales acciones que se desarrollarán)

2. **Criterios de sustentabilidad económica y social**
 - a) Promover el turismo de intereses especiales basado en la naturaleza.
 - b) Proveer de espacios y lugares de carácter inclusivos (enfoque de género, accesibilidad universal) y que al mismo tiempo potencien la identidad y el patrimonio cultural y ambiental del paisaje.
 - c) Inclusividad del modelo de negocios en términos de la incorporación de operadores turísticos y empresarios locales en la prestación de servicios como el arriendo de equipos, servicios gastronómicos, servicios de guías de ecoturismo, entre otros, y la medida en que se promueve la participación de las comunidades locales en los beneficios derivados del proyecto. Se busca que el proyecto genere nuevas fuentes laborales.
 - d) Promover la asociatividad y/o complementariedad con otros proyectos y/o agrupaciones turísticas.
 - e) Elaborar un plan de evacuación y seguridad para los turistas (presentar en postulación resumidamente las principales acciones que se desarrollarán).

Asimismo, se sugiere que el concesionario considere aspectos de la guía "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo³.

³ <https://csustentable.minvu.gob.cl/edificacion-residencial/>



III.- Facúltase a la División de Bienes Nacionales para que determine las publicaciones de los avisos respectivos.

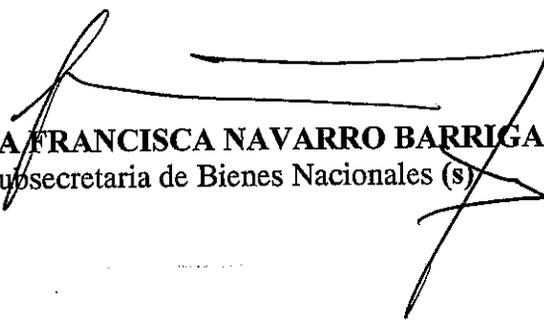
Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

"POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA"

(FDO.) JULIO ISAMIT DÍAZ. Ministro de Bienes Nacionales.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda Ud.


MARIA FRANCISCA NAVARRO BARRIGA
Subsecretaria de Bienes Nacionales (s)

DISTRIBUCIÓN.

Div. de Bs. Nac.
Dpto. Enaj. de Bs.
Seremi Bs. Nac. Reg. de Los Ríos.
División de Catastro
Unidad de Catastro Regional
Estadísticas
Unidad de Decretos
Archivo Oficina de Partes.