

REPÚBLICA DE CHILE  
 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES  
 DIVISIÓN JURÍDICA  
 Expte. 121PP647307



DECLARA PRESCINDIBLE INMUEBLE FISCAL QUE INDICA, EN LA REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA. AUTORIZA EJECUCIÓN DE LICITACIÓN PARA SU ENAJENACIÓN EN PROPUESTA PÚBLICA Y APRUEBA BASES ESPECIALES Y ANEXOS QUE INDICA.

SANTIAGO, 26 OCT 2021

EXENTO N° 576 /.- VISTOS:

Estos antecedentes, los Oficios ORD. SE12-1039 de 5 de noviembre de 2020, ORD. SE12-1140 de 3 de diciembre de 2020 y ORD. SE12-163 DE 4 DE MARZO DE 2021, todos de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Magallanes y de la Antártica Chilena; la Providencia N° 511 de 6 de septiembre de 2021, de la División de Bienes Nacionales; lo acordado por la Comisión Especial de Enajenaciones en Sesión N° 04-20 de 28 de octubre de 2020; el Oficio ORD. N° 422 de 30 de septiembre de 2021, de la División Jurídica; el D.S. N° 14 de 2020, 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 las Resoluciones N° 7 de 2019 y 16 de 2020, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

Que el Fisco es dueño del inmueble fiscal que más adelante se singulariza, ubicado en la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

Que dicho inmueble no se requiere para los fines propios del Estado, habiéndose resuelto por el Ministerio de Bienes Nacionales la ejecución de una licitación para su enajenación en propuesta pública, de acuerdo con las "Bases Especiales Licitación Pública, para la Venta Contra Proyecto de Inmueble Fiscal ubicado en la Comuna de Torres del Paine, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena".

Que la política estratégica de gestión de territorios fiscales del Ministerio de Bienes Nacionales ha definido como conveniente enajenar mediante licitación pública el inmueble que más adelante se singulariza.

D E C R E T O:

I.- Declárase prescindible para los fines del Estado, el inmueble que se individualiza en el numeral siguiente, ubicado en la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

Ministerio de Bienes Nacionales

Registro \_\_\_\_\_

Vº Bº Jefe \_\_\_\_\_

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.		

REFRENDACIÓN

REF. POR \$ \_\_\_\_\_  
 IMPUTAC. \_\_\_\_\_

ANOT. POR \$ \_\_\_\_\_  
 IMPUTAC. \_\_\_\_\_

DECUC. DTO. \_\_\_\_\_

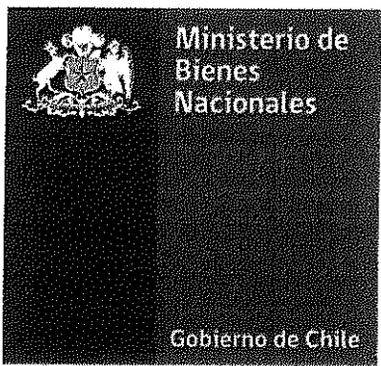
Ministerio de Bienes Nacionales  
 Exento de Trámite de Toma de Razón

**II.- Autorízase** la realización y ejecución de la Licitación Pública, por medio de la cual se enajenará el inmueble fiscal signado como Lote N° 1, del Macrolote 1, ubicado en Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; enrolado en el Servicio de Impuestos Internos con el N° 1021-76; inscrito a mayor cabida a fojas 144 vta. N° 87, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales, correspondiente al año 1964; singularizado en el Plano N° XII-1-606-C.R., archivado con el N° 290, al final del Registro de Propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales; I.D. Catastral N° 340756; con una superficie de 1,53 ha (una coma cincuenta y tres hectáreas); cuyos deslindes particulares son los que a continuación se indican:

NORTE : Camino Vecinal, separado en línea recta.  
ESTE : Lote 2 y 3, propiedad de Cristian Boré.  
SUR : Camino Vecinal, separado en línea recta.  
OESTE : Camino Público, separado en línea recta.

**III.- Apruébase** las "Bases Especiales Licitación Pública, para la Venta Contra Proyecto de Inmueble Fiscal ubicado en la Comuna de Torres del Paine, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena" y los anexos (3) que forman parte del presente decreto, cuyo texto es el siguiente:





**BASES ESPECIALES  
LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE  
FISCAL UBICADO EN LA COMUNA DE TORRES DEL PAINE, REGIÓN DE  
MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA**

**MINISTERIO DE BIENES NACIONALES**

**2021**



## ÍNDICE

<b>I. BASES ADMINISTRATIVAS</b> .....	3
1) CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	3
2) MARCO NORMATIVO APLICABLE.....	3
3) ANTECEDENTES GENERALES DEL INMUEBLE A LICITAR.....	5
4) DE LOS PARTICIPANTES.....	5
5) DE LA FORMA, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.....	5
6) DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LAS BASES .....	6
7) DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO.....	7
8) DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO. ....	7
9) DE LA RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA.....	8
10) DE LA ADJUDICACIÓN.....	9
11) DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO.....	10
12) DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.....	10
13) DE LA APROBACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y SU INSCRIPCIÓN EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES COMPETENTE.....	11
14) DE LAS CONDICIONES Y ENTREGA DEL INMUEBLE.....	11
15) DE LA RESPONSABILIDAD DEL FISCO.....	11
16) DE LAS FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.....	11
17) DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA, CONSULTAS Y GASTOS.....	12
18) DE LOS PLAZOS.....	12
19) DEL CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN ...	12
 <b>II. BASES TÉCNICAS</b> .....	13
1) ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL INMUEBLE.....	13
2) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....	15
3) CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.....	16
4) DEL PROYECTO MINIMO A EJECUTAR .....	17
5) DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO.....	19
6) OTRAS OBLIGACIONES.....	20
7) EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.....	20
 <b>III. ANEXOS</b> .....	22
ANEXO 1: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE FISCAL.....	23
ANEXO 2: MODELOS DE BOLETAS BANCARIAS DE GARANTÍA.....	24
ANEXO 3: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.....	25



**BASES ESPECIALES LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE FISCAL INDIVIDUALIZADO COMO LOTE N°1, DEL MACROLOTE 1, UBICADO EN SECTOR RÍO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA ÚLTIMA ESPERANZA, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA.**

Las Bases y Anexos de la Propuesta Pública, se encontrarán disponibles en el sitio web institucional [www.bienesnacionales.cl](http://www.bienesnacionales.cl), sección licitaciones, o bien, directamente en <http://licitaciones.bienes.cl>, opción licitaciones actuales y la publicación del llamado a oferta se efectuará a través de un periódico de circulación nacional y/o regional.

**I. BASES ADMINISTRATIVAS.**

**1) CONSIDERACIONES PRELIMINARES.**

La Propuesta Pública que se contiene en estas Bases tiene como fundamento legal las facultades que el DL 1.939, de 1977, confiere al Ministerio de Bienes Nacionales para la disposición de los bienes fiscales. Por ello, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 84 del texto legal precitado, se ha decidido llamar a licitación pública para la venta contra proyecto de inmueble fiscal ubicado en la comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

**2) 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 Pesca Recreativa N° 20.256, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; Subsecretaría De Pesca.
- Nch 2948 of.2012, Alojamiento turístico – Camping o recintos de campamento - Requisitos para su calificación.
- Nch 2760 of.2013, Clasificación, calificación y terminología de los establecimientos de alojamiento turístico.
- Nch 2963 Of.2006, Alojamiento turístico – Hosterías – Requisitos para su calificación.
- Nch 2964 Of.2013, Alojamiento turístico – Cabañas - Requisitos para su calificación, segunda edición.
- Nch 3009 of.2012, Alojamiento turístico – Centro de turismo de naturaleza o lodge – Requisitos para su calificación.
- Nch 2975 Of.2006, Turismo aventura – Senderismo o hiking – Requisitos.
- Nch 3016 Of.2006, Paseos náuticos – Requisitos.
- Nch 409, Agua potable - Parte 1: Requisitos y Parte 2: Muestreo.
- Nch 2950 Of.2005, Guías de turismo especializados – Requisitos.
- Nch 2880 Of.2004, Compost – Clasificación y requisitos.



- Decreto 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo – Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Decreto 458; Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Decreto 40 del Ministerio de Medio Ambiente – Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 43 del Ministerio de Salud; Reglamento de Almacenamiento de Sustancias Peligrosas.
- Decreto 148 del Ministerio de Salud; Reglamento Sanitario Sobre Manejo de Residuos Peligrosos.
- Decreto 735 del Ministerio de Salud Pública – Reglamento de los Servicios de Agua Destinados al Consumo Humano.
- Decreto 745 del Ministerio de Salud Pública; Reglamento Sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.
- Decreto 977 del Ministerio de Salud Pública – Reglamento Sanitario de los Alimentos.
- Decreto 594 del Ministerio de Salud Pública – Reglamento Sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.
- Decreto 301 del Ministerio de Salud – Reglamento Sobre Condiciones Sanitarias Mínimas de los Campings o Campamentos de Turismo.
- Decreto 35 del Ministerio de Salud Pública – Establece Condiciones de Higiene y Seguridad de los Baños de Acceso Público.
- Decreto 236 del Ministerio de Higiene; Asistencia; Ministerio de Higiene, Asistencia, Previsión y Trabajo; Reglamento General de Alcantarillados Particulares, Fosas Sépticas, Cámaras Filtrantes, Cámaras de Contacto, Cámaras Absorbentes y Letrinas Domiciliarias.
- D.F.L. N°1/2002 Ministerio del Trabajo y Previsión Social, Subsecretaría del Trabajo; Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del Código del Trabajo.
- Ley N° 20.918. Adapta Normas Laborales al Rubro del Turismo; Ministerio del Trabajo y Previsión Social.
- Guía para la Implementación de Normas de Calidad Turística, Servicios de Alojamiento, de SERNATUR.
- Resolución Exenta N° 33.877/2020 (Superintendencia de Electricidad y Combustibles). Dicta pliegos técnicos normativos RIC N° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 contenidos en el artículo 12 del reglamento de seguridad de las instalaciones de consumo de energía eléctrica.
- Decreto 66, Reglamento SEC para instalaciones de gas;
- Términos de Referencia Estandarizados con Parámetros de Eficiencia Energética y Confort Ambiental, para Licitaciones de Diseño y Obra de la Dirección de Arquitectura; según Zonas Geográficas del País y Según Tipología de Edificios, del Ministerio de Obras Públicas, año 2016.



- Las presentes Bases Administrativas, Bases Técnicas, Anexos y resoluciones emitidas durante el proceso de licitación con el propósito de enmendar, rectificar o explicar la información inicial.
- Cualquier otra Norma, Ley, Decreto o Reglamento Nacional cuyo contenido sea pertinente a la regulación de las obras y servicios a ejecutar por el adjudicatario.

### 3) ANTECEDENTES GENERALES DEL INMUEBLE A LICITAR.

El Fisco de Chile es dueño del Lote N°1 del Macrolote 1, el que se encuentra ubicado en Sector Río Serrano, de la comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, en la región de Magallanes y de la Antártica Chilena. El Lote se licita de acuerdo a la siguiente denominación, modalidad de adjudicación y atributos:

Lote	Macrolote	Rol	Modalidad Adjudicación	Superficie	Zona Uso de Suelo Plan Seccional Río Serrano
Lote N°1	Macrolote 1	1021-76	Venta Contra Proyecto	15.300 m <sup>2</sup>	ZU1

### 4) DE LOS PARTICIPANTES.

Podrán participar en esta Propuesta Pública todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras interesadas en ella, que cumplan con los requisitos establecidos por el D.L. 1.939 de 1977 y por las presentes Bases.

### 5) DE LA FORMA, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

La oferta deberá presentarse mediante el "**FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE FISCAL.**", contenido en el ANEXO 3 de las presentes Bases de Licitación, el cual deberá estar llenado en forma completa a máquina, por computador o a mano en letra imprenta legible, en idioma español, en forma clara y en sobre cerrado, que en su exterior estará dirigido al Seremi de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ubicada en Avda. España N° 971, ciudad de Punta Arenas, indicando que corresponde a: "**Oferta en licitación pública de inmueble fiscal individualizado como Lote N°1, del Macrolote 1, ubicado en el sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, región de Magallanes y de la Antártica Chilena**". Dicha oferta deberá cumplir además con los requisitos que se señalan a continuación:

- a. Ser pura y simple, es decir, no estar sujeta a modo y/o condición alguna.
- b. Proyecto que cumpla las condiciones establecidas en las Bases Técnicas, el que deberá estar contenido en el punto VI del Anexo 3 de las presentes Bases de Licitación. De no ser suficiente el espacio contemplado en el formulario, podrá ser complementado, con un máximo de 10 planas.
- c. El precio ofrecido deberá estar expresado en U.F. (Unidades de Fomento) y no podrá ser inferior al mínimo establecido por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional, equivalente a **U.F. 5.377 (cinco mil trescientos setenta y siete Unidades de Fomento)**.

La modalidad de pago del precio es al contado.



- e. Junto con la oferta económica se deberá acompañar original de documento de garantía de seriedad a la oferta de la manera señalada en el numeral 5) de las presentes Bases.
- f. **En caso que el titular de la oferta sea persona natural**, deberá adjuntar fotocopia simple de su cédula de identidad, si el oferente actúa por sí. En caso de actuar por medio de 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.
- g. **En caso que el titular de la oferta sea persona jurídica**, deberá adjuntar copia simple de escritura pública o instrumento en que consten los poderes o personerías de sus representantes legales con certificación del organismo competente que acredite que éstos se encuentran vigentes, emitidos en un plazo no superior a ciento veinte (120) días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública y copia simple del certificado otorgado por el organismo competente que acredite que la persona jurídica se encuentra vigente, emitido en un plazo no superior a ciento veinte (120) días de antelación a la fecha de apertura de la Propuesta Pública.
- h. En caso que el inmueble se ubique en zona fronteriza, y en consecuencia se requiera autorización de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado, según se indicará en ANEXO 1, se deberá adjuntar además copia simple de la escritura pública o instrumento de constitución social o estatutos y todas sus modificaciones.
- i. En caso de incumplimiento de todo o parte de cualquiera de los requisitos anteriores se tendrá por no presentada la oferta, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 9) letra d.

#### **6) DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LAS BASES**

La presente licitación constituye la realización de una serie de actos administrativos mediante los cuales el Ministerio de Bienes Nacionales, en conformidad a sus procedimientos legales y reglamentarios, ha autorizado la enajenación del inmueble mediante Propuesta Pública. Por esta razón, se hace totalmente necesario caucionar la seriedad de la oferta de la manera que a continuación se prescribe:

- a. La forma de garantizar la seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Bases, será acompañando por parte de los interesados una Boleta Bancaria de Garantía irrevocable y pagadera a la vista o a 30 días, emitida por una entidad bancaria o financiera chilena o con representación en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, por un monto de **U.F. 537,7 (quinientos treinta y siete coma siete Unidades de Fomento)**, equivalente al 10% del valor comercial mínimo del inmueble que se licita.
- b. El original de la Boleta de Garantía de seriedad de la oferta y de cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Bases debe adjuntarse a la oferta económica referida en el número 5 de estas Bases.
- c. La glosa de dicha Boleta Bancaria de Garantía deberá expresar: **"Para garantizar la seriedad de la oferta y de cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación para la venta contra proyecto de inmueble fiscal individualizado como Lote N°1 del Macrolote 1, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine"**. La glosa exigida deberá estar escrita en el anverso del documento, o en su defecto, de no alcanzar por espacio, se deberá utilizar el reverso de éste.
- d. **La vigencia de la boleta de garantía no debe ser inferior a un plazo de 240 días corridos, contados desde la fecha de la apertura de la Propuesta Pública inclusive.**
- e. Resuelta la Propuesta Pública, se procederá a la devolución del documento correspondiente en los términos que se indican en el punto siguiente.



f. La devolución de la boleta de garantía al oferente procederá:

i. **Cuando el titular de una oferta no se adjudicare el inmueble al que postuló.**

En este caso, en el plazo de 15 días hábiles contados desde la notificación del acto administrativo de la adjudicación, deberá solicitar por escrito dicha devolución, incorporando en tal documento el **número de boleta, banco que la emite, monto, e individualización del inmueble** que garantizaba. Esta solicitud debe ir dirigida a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

La Secretaría Regional Ministerial deberá efectuar la devolución de la boleta de garantía en el plazo máximo de 15 días hábiles, contado desde la fecha de ingreso de la solicitud en la Oficina de Partes de esa Secretaría Ministerial.

En el evento que el oferente, transcurrido el plazo para solicitar la devolución de la boleta de garantía, no hubiere ingresado la respectiva solicitud, la Secretaría Regional Ministerial podrá enviar el documento bancario mediante carta certificada a la dirección señalada en la oferta, quedando exento de cualquier responsabilidad.

ii. **Cuando el titular de una oferta, se adjudicare el inmueble al que postuló.**

En este caso, se hará devolución de la boleta de garantía previa entrega a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de una copia autorizada de la inscripción de dominio del respectivo inmueble a su nombre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, dentro del plazo que se señale en el decreto que dispone la adjudicación y venta. En el caso de incumplimiento de esta obligación por parte del adjudicatario, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía. La solicitud de devolución se sujetará en su forma y plazo a lo establecido en el numeral i. precedente.

iii. El adjudicatario tendrá la **obligación de renovar la garantía**, las veces que sea necesario en el evento que ésta pudiere vencer con anterioridad a la inscripción de dominio del inmueble respectivo a su nombre. Dicha renovación deberá efectuarla con 8 días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento. En caso de incumplimiento a esta obligación por parte del adjudicatario, el Ministerio de Bienes Nacionales deberá hacer efectiva dicha boleta de garantía.

iv. El documento de garantía otorgado para caucionar la seriedad de la oferta y de cumplimiento de las obligaciones, se hará efectivo por el Ministerio, **dejándose además sin efecto la adjudicación**, en cualquiera de los siguientes casos:

- No se suscribiere por el adjudicatario la escritura pública de compraventa dentro del plazo indicado en el decreto que dispone la adjudicación y venta, o bien en el que se dispone un nuevo plazo.
- No se haga entrega de la Garantía de Fiel Cumplimiento de la Obligación de Ejecutar el Proyecto Mínimo Ofertado.
- Desistimiento de la oferta.

## 7) DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO.

El oferente que se adjudique el inmueble, tendrá la obligación de ejecutar el proyecto mínimo ofertado de acuerdo a lo estipulado en las Bases Técnicas, numerales 4 y 5.

## 8) DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO.

a. El adjudicatario tendrá la obligación de acompañar previo a suscribir la escritura pública de adjudicación y venta una Boleta Bancaria de Garantía irrevocable y pagadera a la vista o a 30 días, emitida por una entidad bancaria o financiera chilena



o con representación en Chile, tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, con el objeto de asegurar la obligación de ejecutar el proyecto mínimo comprometido.

- b. En el evento que el adjudicatario no acompañe el documento de garantía solicitado dentro del plazo indicado en la letra a. anterior, se revocará la adjudicación y se hará efectiva la boleta de garantía de seriedad de la oferta. El Ministerio de Bienes Nacionales podrá adjudicar a la segunda mejor oferta, o bien declarar desierta la licitación cuando ésta no sea conveniente para los intereses fiscales, mediante acto administrativo fundado.
- c. La Boleta de Garantía de Fiel Cumplimiento de la Obligación de Ejecutar el Proyecto Ofertado deberá extenderse por un **monto de U.F. 5.377 (cinco mil trescientos setenta y siete Unidades de Fomento), equivalente al 100%** del valor mínimo fijado por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional al Lote adjudicado, con una vigencia no inferior **al plazo ofertado para ejecutar el proyecto, aumentado en seis meses**, contados desde la fecha de entrega del documento de garantía en las oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
- d. Su glosa deberá expresar **"Para garantizar el fiel cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto ofertado en el inmueble individualizado como Lote N°1, del Macrolote 1, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine."**
- e. El documento de garantía aludido precedentemente, le será devuelto al contratante, una vez que acredite el cumplimiento total de su obligación de ejecutar el proyecto comprometido, con la entrega de copia autorizada de Certificado de Recepción definitiva total o parcial de las obras según corresponda, por parte de la Dirección de Obras Municipales competente y se cuente con un informe de fiscalización favorable de la Secretaría Regional Ministerial de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, relativo al cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto propuesto en la oferta.
- f. En el evento que el contratante no diere cumplimiento a la obligación de ejecutar el proyecto comprometido en el inmueble adquirido al Fisco en la forma y plazo establecidos en las presentes Bases, el Fisco-Ministerio de Bienes Nacionales **deberá hacer efectivo el documento de garantía de fiel cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto.**

#### 9) DE LA RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA.

- a. La recepción de las ofertas se llevará a cabo en dos procesos, 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 15:00 y las 17:00 horas del último día hábil del plazo de 60 días corridos contados desde la fecha de publicación de la Propuesta Pública en un diario de circulación nacional y/o regional. El lugar destinado para ello será las dependencias de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ubicadas en Avda. España N° 971, de la ciudad de Punta Arenas.
  - ii. La segunda recepción de ofertas se llevará a cabo entre las 15:00 y las 17:00 horas del último día hábil del plazo de 90 días corridos contados desde la fecha de publicación de la Propuesta Pública en un diario de circulación nacional y/o regional. El lugar destinado para ello será las dependencias de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ubicadas en Avda. España N° 971, de la ciudad de Punta Arenas.



Esta segunda fecha de recepción de ofertas se realizará en el caso de que no se reciban ofertas en la primera fecha de apertura antes señalada, lo cual será publicado en el portal licitaciones, <http://licitaciones.bienes.cl/>.

- iii. Transcurridos 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 la letra d. siguiente de las presentes Bases.
- b. Inmediatamente terminado el plazo de postulación, se procederá a abrir las ofertas ante la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, o quien le subrogue, y las personas del Servicio a quien éste designe, y se dará lectura en voz alta al contenido general de cada oferta por el funcionario designado para este efecto, quien actuará en calidad de Ministro de Fe.
- c. De todo lo obrado se dejará constancia en el Acta de Apertura y Recepción de las Ofertas, la que será suscrita por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena y el respectivo Ministro de Fe.
- d. 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 nivel central del Ministerio de Bienes Nacionales. Para estos efectos, el Ministerio de Bienes Nacionales notificará del error u omisión al oferente referido mediante carta certificada, la que se entenderá practicada desde 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 Ministerio. Vencido este plazo sin que se haya subsanado completamente el error u omisión identificado en la notificación, la oferta se entenderá por no presentada. Las notificaciones que el Ministerio de Bienes Nacionales efectúe en aplicación de este numeral, serán publicadas en el portal web del Ministerio (<http://licitaciones.bienes.cl/>). 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 N° 19.880, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá de oficio dar por subsanados errores u omisiones del tipo antes referido.

## 10) DE LA ADJUDICACIÓN.

- a. La Propuesta Pública se resolverá por el Ministerio, dentro del plazo de 120 (ciento veinte) días hábiles, contados desde la fecha de la apertura de ella.
- b. El inmueble licitado se adjudicará al oferente que cumpla con todos los requisitos establecidos en estas Bases, y que obtenga el puntaje final ponderado más alto de acuerdo a los factores de evaluación que se indican en el número 7) de las Bases Técnicas.
- c. El acto administrativo que dispone la adjudicación de la venta del inmueble respectivo, totalmente tramitado, se notificará por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, mediante carta certificada, a todos los oferentes que hubieren participado, dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles contados desde la fecha de la total tramitación del mismo. Dicha notificación, se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente.



- d. La Propuesta Pública se resolverá a través del correspondiente acto administrativo totalmente tramitado, debidamente notificado, adjudicando el inmueble al oferente que, cumpliendo todos los requisitos exigidos en estas Bases, obtenga la calificación más alta entre todos los interesados por el mismo inmueble.
- e. En caso que dos o más oferentes, que cumpliendo con todos los requisitos establecidos en estas Bases coincidan en la calificación más alta, el Ministerio, mediante el oficio respectivo dará la posibilidad a dichos oferentes para que mejoren la oferta original. En el oficio señalado, se citará a los oferentes a una audiencia pública que se llevará a cabo en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ante la Secretaria Regional Ministerial o su subrogante y la persona que designe como ministro de fe, procediéndose en ella a presentar las ofertas mejoradas en sobre cerrado, dándoseles lectura en voz alta, y dejando constancia en un acta que se levantará para estos efectos, la que será remitida al Nivel Central del Ministerio para su evaluación y adjudicación. La audiencia pública se efectuará al décimo día hábil de notificado por carta certificada el oficio antes señalado, debiendo dejarse constancia para público conocimiento, del día y hora de la audiencia en el portal web del Ministerio, <http://licitaciones.bienes.cl/>.
- f. En la eventualidad de producirse nuevamente una igualdad entre las ofertas mejoradas, el Ministerio se reserva la facultad de adjudicar el inmueble licitado mediante sorteo llevado a cabo ante Notario Público o declarar desierta la licitación cuando las ofertas no resulten convenientes a los intereses fiscales.

#### **11) DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

- a. El precio de la compraventa será aquél correspondiente a la oferta económica realizada por el oferente que se adjudique el inmueble, el que deberá pagarse al contado, en pesos, según la equivalencia de la Unidad de Fomento al día de la suscripción de la escritura pública de compraventa.
- b. El pago del precio se efectuará mediante depósito en la cuenta corriente de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, dispuesta para estos efectos.
- c. En modo alguno podrá imputarse como abono al pago del precio, el monto del documento de garantía de seriedad de la oferta y de cumplimiento de las obligaciones acompañado.

#### **12) DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

- a. La confección de la Minuta de la escritura pública de compraventa será redactada por un abogado/a de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
- b. La escritura pública de compraventa deberá suscribirse por las partes dentro del plazo que señale el decreto que dispone la adjudicación y venta, el cual se contará a partir de su notificación. Esta notificación, se efectuará por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, mediante carta certificada y se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a la fecha de su recepción en la oficina de Correos correspondiente.
- c. En caso de vencimiento del plazo para suscribir la escritura pública de compraventa y pagar el precio, se podrá otorgar un nuevo plazo por una vez, por razones fundadas, mediante el acto administrativo correspondiente.
- d. En el evento que el adjudicatario no suscriba la escritura pública de compraventa dentro del plazo establecido para el efecto, y no opere el nuevo plazo, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá adjudicar a la segunda mejor oferta, o bien declarar desierta la licitación, según si convenga a los intereses fiscales mediante el acto administrativo



correspondiente. Lo anterior sin perjuicio de lo señalado en el número 6, letra f, numeral iv.

**13) DE LA APROBACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y SU INSCRIPCIÓN EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES COMPETENTE.**

- a. Una vez suscrita la escritura pública de compraventa, ésta será enviada al Nivel Central para la dictación del decreto aprobatorio del contrato.
- b. Dicha escritura deberá contener la condición suspensiva consistente en que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo aprobatorio del contrato. En tanto ello no ocurra, no podrá inscribirse el contrato de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- c. Encontrándose totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el contrato de compraventa, el adjudicatario deberá solicitar la inscripción del dominio a su nombre dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contado desde la notificación de dicho decreto aprobatorio.
- d. La notificación del acto administrativo aprobatorio del contrato de compraventa se hará al comprador, de la misma forma que el decreto que dispone la adjudicación de la venta de acuerdo a lo dispuesto en el número 12) b de las presentes Bases.

**14) DE LAS CONDICIONES Y ENTREGA DEL INMUEBLE.**

- a. El inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentre, el que se entenderá conocido por el adjudicatario, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas.
- b. La entrega material y formal del inmueble enajenado se realizará en el mismo acto de suscripción del contrato respectivo, en el cual el comprador se dará por recibido expresamente del inmueble, para todos los efectos.

**15) DE LA RESPONSABILIDAD DEL FISCO.**

- a. El Fisco no responderá de ocupaciones, siendo de responsabilidad y cargo del adjudicatario el ejercicio de las respectivas acciones judiciales tendientes a obtener la desocupación del inmueble.
- b. El Fisco no responderá por los vicios redhibitorios ni por la evicción que pudieren afectar al inmueble que se licita.
- c. El Fisco no responderá por deudas por concepto de contribuciones u otros similares, que pudieran afectar al inmueble objeto de la presente licitación.

**16) DE LAS FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.**

- a. El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho a retirar o sustraer del proceso de licitación el inmueble objeto de esta Propuesta Pública, en resguardo del interés fiscal y por razones fundadas, sin que esto genere responsabilidad para el Fisco. Esta facultad se podrá ejercer hasta el momento de la Apertura de la Propuesta Pública.
- b. Se reserva, además, el derecho de declarar desierta la Propuesta Pública, hasta antes de su adjudicación, por razones fundadas.
- c. Las declaraciones y actos efectuados por el Ministerio en conformidad con los numerales anteriores, no darán lugar a responsabilidad alguna del Fisco, tanto respecto de los participantes del proceso, como de terceros. Los participantes en la Propuesta declaran conocer y aceptar expresa e irrevocablemente el derecho que asiste al Ministerio para ejercer estas facultades por el solo hecho de presentar una oferta.
- d. El Ministerio de Bienes Nacionales se reserva la facultad de ejercer las acciones legales correspondientes en caso de incumplimiento por parte del adjudicatario y contratante, a



las obligaciones establecidas en las presentes Bases, especialmente la de exigir el cumplimiento forzado del contrato si lo estimare conveniente para los intereses fiscales.

#### **17) DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA, CONSULTAS Y GASTOS.**

- a. Los datos y antecedentes técnicos y legales referidos al inmueble que se licita, y que se proporcionan conjuntamente con estas Bases, se entregan a título meramente informativo, siendo obligación de los oferentes e interesados informarse y verificarlos y/o complementarlos conveniente y oportunamente, con antecedentes que ellos pudieren proporcionar y estimaren de relevancia, de acuerdo a la conducta que es exigible de un contratante diligente.
- b. Los gastos de cualquier naturaleza en que incurran los proponentes o interesados para conocer los bienes que se licitan y estar en condiciones de presentar su oferta, serán de su único y exclusivo cargo.
- c. Los gastos de escritura, derechos notariales, inscripciones y cualquier otro que provenga de la transferencia, será de cargo exclusivo de los adjudicatarios.
- d. 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 Magallanes y de la Antártica Chilena, hasta **quince** (15) días hábiles antes de la fecha de la apertura de la Propuesta Pública. Dichas consultas serán evacuadas dentro de los **diez** (10) días hábiles siguientes a la fecha de su recepción. No se responderán aquellas consultas que ingresen por otro medio que no sea la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales ya indicada. 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/>.
- e. El Ministerio de Bienes Nacionales, mediante circulares aclaratorias podrá aclarar la información contenida en los Anexos de las presentes bases. No pudiendo en caso alguno, alterar su contenido y respetando el principio de igualdad ante las bases que rigen la Licitación. Estas circulares aclaratorias serán publicadas en el portal web del Ministerio de Bienes Nacionales, <http://licitaciones.bienes.cl/>, hasta 5 (cinco) días hábiles antes de la fecha de Apertura de la Propuesta Pública.
- f. En el marco del proceso de licitación se podrán realizar reuniones y/o visitas a terreno, que serán de costo y a través de medios proporcionados por cada interesado a postular a la venta de los inmuebles, lo cual será oportunamente comunicado a través del portal web del Ministerio de Bienes Nacionales, <http://licitaciones.bienes.cl/>.

#### **18) DE LOS PLAZOS.**

Los plazos de días que se establecen en las presentes Bases, son de días hábiles administrativos y se computarán sólo los días lunes a viernes (siendo inhábiles los días sábados, domingos y festivos), a menos que se indique expresamente que el plazo es de días corridos.

#### **19) DEL CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN.**

Por el solo hecho de presentar una oferta en esta Propuesta Pública, se entenderá que el oferente acepta y declara en forma expresa conocer íntegramente las presentes Bases y sus anexos por lo cual renuncia a cualquier acción o reclamación posterior en razón de errores de interpretación o desconocimiento de ella.



## II. BASES TÉCNICAS.

### 1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL INMUEBLE.

Chile tiene una riquísima variedad paisajística, su territorio es de los pocos lugares donde ciertas áreas jamás han sido tocadas por el hombre. Sus características geográficas y climáticas han provocado que sus habitantes se establezcan en reducidas áreas, dejando vastos espacios deshabitados.

Ejemplo claro es lo que sucede en la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, con su riqueza escénica y grandes extensiones de áreas naturales, en algunos casos inexploradas, que la han posicionado como uno de los principales destinos turísticos tanto a nivel nacional como internacional, siendo el Parque Nacional Torres del Paine el atractivo más visitado de la región, con un vasto patrimonio natural compuesto por espléndidas formaciones de montañas, glaciares y lagos, además de su gran biodiversidad en flora y fauna. El Parque se encuentra distante a 80 kilómetros de Puerto Natales, desde su tramo más cercano por ruta Y-290.

En reconocimiento a los atributos naturales, el Parque es galardonado mundialmente con el título de Reserva de la Biósfera Torres del Paine, asignado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). Además, está inserto en la Zona de Interés Turístico (ZOIT) destino Torres del Paine, declarada el año 2019 por la Subsecretaría de Turismo, la cual abarca las comunas de Torres del Paine y parte de la comuna de Natales.

En vista de las condiciones existentes para el desarrollo turístico en el destino, existe un potencial para desarrollar productos y servicios turísticos en el inmueble en licitación y sus alrededores, tales como: trekking por la pampa magallánica, cabalgatas, bicicleta, navegación por el río Serrano (kayak, rafting, canoa y la realización de pesca recreativa y con mosca), alta montaña; actividades con enfoque en sustentabilidad y educación ambiental, observación de flora y avifauna, safaris fotográficos, contemplación, entre otros.

El entorno cuenta con un ecosistema virgen patagónico en donde coexisten especies de flora terrestre, acuática y funga, destacando la vegetación del bosque caducifolio de Magallanes y la estepa patagónica de Magallanes, con presencia de formaciones turbosas al norte y al sur, además de bosque de lengas y maite chico.

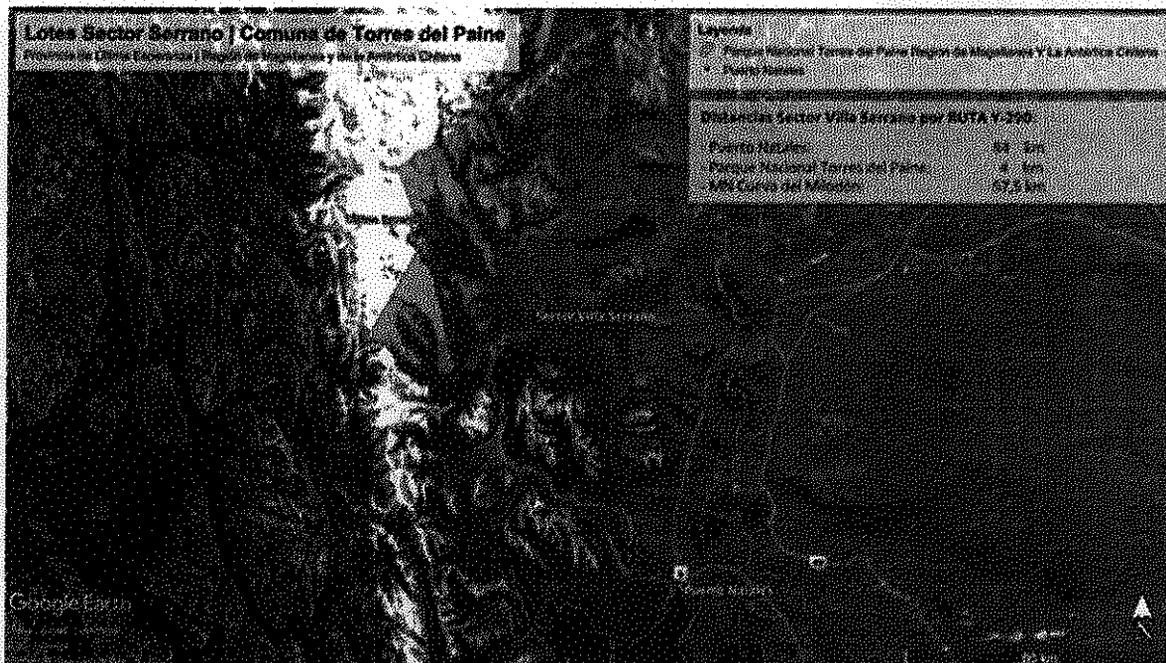
En este contexto, Villa Serrano se establece como un asentamiento clave para continuar impulsando el crecimiento de la comuna, con desarrollo en miras al turismo sustentable alrededor del Parque Nacional Torres del Paine, distante a tan solo 4 kilómetros de su acceso por portería Serrano.

El paisaje de Villa Serrano ofrece una panorámica hacia el sistema montañoso del macizo Paine y el glaciar Tyndall, ubicándose en la antesala a los campos de Hielo Sur, atributos que enriquecen ampliamente la experiencia turística del visitante al momento de su estadía, en especial mientras se refugian del extremo clima austral.

Cabe señalar que, entre los muchos atractivos del sector, Villa Serrano configura uno de los hitos de la Ruta Patrimonial del Ministerio de Bienes Nacionales "Milodón: Patagonia a los Pies del Macizo del Paine", y comparte el trayecto con otros hitos turísticos, como son el Monumento Natural Cueva del Milodón, Río Ventisquero, Lago Toro, Cerro Tenerife y río Serrano, por mencionar algunos.



**Imagen 1: Contexto geográfico del Parque Nacional Torres del Paine y Villa Serrano.**



**Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales.**

La propiedad fiscal se encuentra afectada al actual Plan Seccional de Río Serrano, promulgado el año 2008, mediante Resolución N° 80 del Gobierno Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena. De acuerdo a las normas urbanísticas de uso de suelo del Plan Seccional, el Lote N°1, Macrolote 1, ubicado en Sector Río Serrano, se superpone a la zona ZU1 (Zona de uso de suelo urbanizable residencial).

Se hace presente que, en la actualidad el Plan Seccional, se encuentra en etapa de modificación, estudio mandatado por la Municipalidad de Torres del Paine, desde enero de 2021.

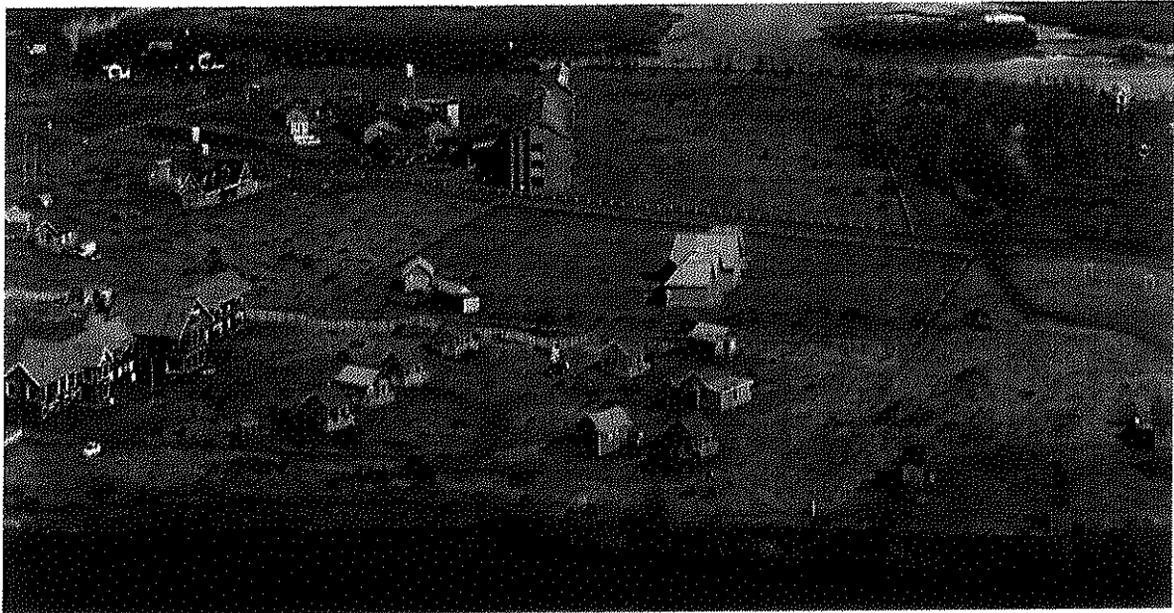
**Imagen 2: Ubicación Lote N°1, Macrolote 1, ubicado en sector Río Serrano.**



**Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales**



**Imágenes 3 y 4: Villa Serrano y emplazamiento Lote N°1, Macrolote 1**



**Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales.**

## **2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El Lote N°1 del Macrolote 1, se ubica en Sector Río Serrano, distante a tan solo 4 kilómetros del acceso a Parque Torres del Paine por Portería Serrano, y se emplaza junto a la vía de acceso principal a la Villa, junto a la Hostería Tyndall y frente al Hotel Serrano.

El Lote tiene una superficie total de 15.300 m<sup>2</sup> y cuenta con una edificación principal inconclusa destinada a Hotel, de 10 años de antigüedad y con avance en obra estimado en un 25%, correspondiente principalmente a obra gruesa. La construcción tiene una superficie aproximada de 620 m<sup>2</sup> distribuidos en un solo piso, en regular estado de conservación, presentando algunos rasgos de deterioro. Su valor de tasación se estima en UF 1.705 (mil setecientos cinco Unidades de Fomento) en las condiciones actuales.

Cabe señalar que las obras no cuentan con recepción final de obras, ni permiso de edificación vigente ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Torres del Paine, por lo tanto, el adjudicatario deberá asumir las gestiones y gastos asociados a la regularización de la edificación y las mejoras que contemple en su proyecto.

La edificación existente se encuentra construida con sistema mixto, con obra gruesa de muros de albañilería confinada en pilares de hormigón armado, tabiquería en metalcom, piso y techumbre, tipo mansarda, en madera.

El oferente puede optar por un nuevo proyecto de infraestructura destinado a fines turísticos, o bien rescatar y consolidar un proyecto a partir de la infraestructura existente, considerando todas las mejoras necesarias para su habilitación, en ambos casos con la obligación de cumplir con los requisitos establecidos en los **numerales 4 y 5 de las presentes Bases Técnicas**.

### **3. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.**

A continuación, se presentan criterios de desarrollo sustentable, como orientación para el desarrollo del proyecto que se ejecute por parte de los oferentes.

#### **a) Criterios de sustentabilidad ambiental**

- Conservar el carácter predominante de los componentes ambientales tales como la vegetación y ecosistema de la rivera de río Serrano.
- Conservar la condición prístina de las aguas del Río Serrano, proponiendo soluciones de tratamientos de aguas servidas y aguas grises al interior del predio, acordes a las características del suelo y de probada eficiencia en zonas extremas.
- Evitar la fragmentación de los espacios naturales que sirven de corredores biológicos en el terreno.
- Prever las acciones necesarias para mitigar los efectos de riesgos naturales presentes en el área.
- Mantener las cualidades naturales existentes evitando que las intervenciones afecten al paisaje, que es especialmente vulnerable por su actual condición de espacio con escasas intervenciones o con usos de bajo impacto sobre la estructura paisajística.
- Implementar medidas de mitigación de riesgos, asociadas a la prevención de incendios.
- Establecer una estrategia de manejo de residuos, que contemple acciones de reciclaje y traslado de desechos a sitios autorizados para su manejo. Complementariamente, se deberá considerar depósitos herméticos para el almacenamiento provisorio de basura, evitando así la acción directa de aves, roedores, etc.
- Evitar instalaciones cuyos efectos pudiesen perturbar y/o poner en riesgo a la fauna local, implementando medidas de mitigación de riesgos o directamente buscar otras alternativas.

#### **b) Criterios de sustentabilidad urbana y territorial**

- Reforzar una imagen urbana representativa de las tradiciones constructivas de la comuna de Torres del Paine y sus particulares condiciones de clima y paisaje.
- Generar infraestructura y trama urbana en acuerdo con los requerimientos contenidos en el Plan Seccional Río Serrano, con sus zonificaciones y sus posibles modificaciones en desarrollos posteriores.



### c) Criterios de sustentabilidad económica y social

- Proteger las condiciones actuales de los principales atractivos con actividades de bajo impacto y con infraestructura acorde con las condiciones del ambiente, promoviendo el turismo de intereses especiales basado en la naturaleza.
- Proveer de espacios y circulaciones de carácter inclusivo (enfoque de género, accesibilidad universal) y que al mismo tiempo potencien la identidad y el patrimonio cultural y ambiental del paisaje.
- Se busca que el proyecto genere nuevas fuentes laborales, priorizando la contratación de mano de obra local.
- Promover la asociatividad y/o complementariedad de los proyectos productivos con fines turísticos.

### d) Criterios de sustentabilidad arquitectónica y constructiva

- Otorgar carácter de conjunto arquitectónico, que unifique el sistema de edificaciones que compongan el proyecto (unidad habitacional, bodegas, quincho, etc.).
- Edificaciones con sistemas constructivos contemporáneos, basado en la tipología tradicional de las estancias Magallánicas y cuya incorporación tiene un sentido funcional (chiflonera, aleros galería, acceso protegido del viento, etc.). Para mayores antecedentes sobre las tipologías, elementos y materialidades, consultar el actual Plan Seccional de Río Serrano.
- Incorporar criterios de eficiencia energética al diseño arquitectónico, tales como medidas para minimizar la pérdida calórica, maximizar el uso de luz natural, uso de ventilación cruzada para refrescar ambientes, envolventes de alta aislación térmica, sistemas de captación de aguas lluvias, tratamiento y recirculación de aguas grises, tratamiento de aguas negras, baños secos, reciclaje, entre otros.
- Emplazamiento y disposición de las edificaciones considerando resguardo del viento predominante y optimización del soleamiento como fuente de luz y calor.
- Implementación de sistemas de suministro eléctrico a través de energías renovables (energía solar, hidráulica, eólica, etc.) y artefactos de bajo consumo energético. Se deberá optar por sistemas de suministro que no perturben la fauna, ni alteren el ecosistema. Considerar adicionalmente un sistema de suministro auxiliar a base de generador a gas natural, petróleo u otro. Los sistemas de suministro deberán contar con todos los recintos requeridos por normativa para almacenamiento de baterías, generadores, bodega de residuos peligrosos, cabina insonorizada, bodega de sustancias peligrosas, etc.
- Las construcciones podrán tener hasta 2 pisos y/o altura máxima de 7 metros.
- Cerramientos con alto nivel de transparencia y baja altura.

## 4. DEL PROYECTO MINIMO A EJECUTAR

Junto con la oferta económica, se deberá acompañar una propuesta de proyecto a desarrollar en el inmueble al que se postula, **que deberá ejecutarse totalmente 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 total o parcial de la iniciativa.



Se trata de un área afecta al actual **Plan Seccional Río Serrano**, por lo tanto, el proyecto deberá someterse a las normativas que lo rigen y sus modificaciones posteriores, además de otras disposiciones legales de la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y otros instrumentos normativos vinculantes**.

El Lote se emplaza en zona **ZU1 (Residencial Hospedaje Turístico)**, según el Plan Seccional Río Serrano, Comuna de Torres del Paine vigente, y que a grandes rasgos considera las siguientes condiciones de usos de suelo y edificación:

- Uso de suelo urbanizable residencial, destinado a la construcción de hospedajes colectivos en su condición de hoteles o residenciales.  
Queda estrictamente prohibido el uso de viviendas en esta zona a que se refiere el Plan Seccional Río Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Sistema de Agrupamiento: basadas en las tipologías constructivas de las Estancias Magallánicas (grupos de construcciones aisladas dispuestas estratégicamente en el terreno con predominio del paisaje natural).
- Coeficiente de constructibilidad: 0,13.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 6,5%.
- Altura Máxima de edificación: 2 pisos (7 metros).
- Distanciamientos: 20 metros entre construcciones vecinas y 10 metros entre construcciones de una misma unidad que se encuentren separadas funcionalmente.
- Cierros: Se deberá respetar el criterio general del conjunto en orden a no construir cierros perimetrales entre cada una de las propiedades. En el caso de requerir cierros parciales éstos serán de vegetación y excepcionalmente de madera, no sobrepasarán el 1,20 m. de altura y considerarán una Permeabilidad mínima del 70%, a excepción de las áreas de servicio que podrán tener una altura máxima de 2,0 m. y una permeabilidad libre.

#### 4.1 Condiciones de Edificación

Sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones exigidas en el Plan Seccional, se dará énfasis en particular a los siguientes aspectos:

- a) Ajustarse a los requerimientos constructivos y arquitectónicos según lo establece el actual Plan Seccional Río Serrano, siguiendo lineamientos **de diseño acordes a la tipología de estancias Magallánicas**.
- b) **Manejo de aguas servidas:** Se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento, de efluentes de aguas 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 deberán contemplar estrategias de reutilización de aguas residuales en pos de mantener la condición prístina de las aguas del Río Serrano, y una mínima huella en el entorno inmediato. Se prohíbe la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales que contemplen la introducción de especies exóticas, tales como lombrices californianas u otros.
- c) **Optimización del recurso hídrico:** Implementación de artefactos sanitarios de bajo consumo hídrico y captación de agua con sistema de filtro y cloración, según lo determina el Decreto 735 sobre "Reglamento de los Servicios de Agua Destinados al Consumo Humano" del MINSAL.



- d) **Manejo de sustancias y residuos peligrosos:** Se requerirá sistema de almacenamiento de sustancias peligrosas (SUSPEL) y residuos peligrosos (RESPEL), de acuerdo a los estándares determinados por el Ministerio de Salud, en sus Decretos 43 y 148.

Asimismo, se sugiere que el adjudicatario considere aspectos de la guía "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>1</sup>.

#### 4.2 Monto de la Inversión:

El adjudicatario tendrá la obligación de realizar una inversión en infraestructura y equipamiento equivalente o superior al monto ofertado, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes bases técnicas. **Dicha inversión no podrá ser inferior a U.F. 3.600 (tres mil seiscientas Unidades de Fomento)**, pudiendo optar por reutilizar la infraestructura existente, considerando todas las mejoras necesarias para su habilitación, o bien efectuar un nuevo diseño de proyecto y respectivos desarmes, de ser necesario<sup>2</sup>.

#### 4.3 Velocidad de la Inversión:

La inversión ofertada deberá ejecutarse en un **plazo máximo de 48 meses**, contados desde la fecha de la inscripción de dominio del inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces competente.

#### 4.4 Carta Gantt:

El oferente deberá presentar una **Carta Gantt** de actividades a desarrollar en cada etapa de ejecución del proyecto mínimo comprometido a ejecutar, expresado en unidades de meses.

#### 4.5 Plan de Inversiones:

El oferente deberá elaborar un plan de desarrollo de su inversión que indique los plazos, 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 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Magallanes y de la Antártica Chilena.

### 5. DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO

- a) El adjudicatario tendrá la obligación de ejecutar el proyecto ofertado dentro del plazo ofertado, el que no podrá ser superior al **plazo máximo de 48 meses**, contados desde la fecha de la inscripción de dominio del inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces competente.
- b) La obligación de ejecutar la totalidad del proyecto en tiempo y forma se acreditará con la entrega de copia autorizada de Certificado de Recepción Definitiva total o parcial de las obras, según corresponda, por parte de la Dirección de Obras Municipales competente y con el informe de fiscalización favorable emitido por la Secretaría

<sup>1</sup> <https://csustentable.minvu.gob.cl/edificacion-residencial/>

<sup>2</sup> 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 Definitiva Total 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 en 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

<https://www.minvu.cl/elementos-tecnicos/elementos-tecnicos/tabla-de-costos-unitarios/>



Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, relativo al cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto comprometido en la oferta

- c) El cumplimiento del plazo para la ejecución del proyecto será de exclusiva responsabilidad del adjudicatario. El no cumplimiento dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a hacer efectivo el cobro a favor del Fisco de la boleta de garantía de 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 del adjudicatario. De esta forma, cualquier incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario causado por la imposibilidad de obtención de los permisos aludidos será inoponible al Fisco, y generará las sanciones correspondientes.

## 6. OTRAS OBLIGACIONES

El Adjudicatario deberá registrar el o los servicios turísticos en el Registro Nacional de Prestadores de Servicios Turísticos de SERNATUR, una vez ejecutado el proyecto comprometido.

## 7. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

- a) Para ser considerados admisibles a evaluación, los proyectos deberán dar cumplimiento a los contenidos mínimos que se señalan en las presentes Bases de licitación.
- b) La oferta que obtenga el puntaje final ponderado más alto, será propuesta para su adjudicación al Ministro de Bienes Nacionales.
- c) El puntaje final se calculará de acuerdo a los factores de evaluación que se indican a continuación:

Factores de Evaluación	Ponderación
Oferta Económica (U.F.)	20%
Monto de Inversión (U.F.)	50%
Velocidad de la Inversión (meses)	30%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

- d) Los factores de evaluación se calcularán de la siguiente forma, de acuerdo a lo señalado en el ANEXO 3 de las Bases de Licitación:
  - i. **Oferta Económica en U.F. (20%):** Corresponde a la mejor oferta económica. Tendrá el mayor puntaje la oferta que proponga el precio más alto por el lote al que postula, el cual **no podrá ser inferior** al valor comercial mínimo, equivalente a **U.F. 5.377** (cinco mil trescientos setenta y siete UF). El puntaje se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left( \frac{p_o}{p_{max}} \right) \times 100$$

Donde:

P = puntaje obtenido

p<sub>o</sub> = oferta económica de oferente

p<sub>max</sub> = monto mayor de oferta económica ofertado por alguno de los oferentes



- ii. **Monto de inversión en U.F. (50%):** Corresponde a la totalidad de recursos financieros (U.F.) a invertir en el proyecto, destinados a construcciones y equipamiento, el cual **no podrá ser inferior a U.F. 3.600<sup>3</sup>**. El puntaje se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left( \frac{m_o}{m_{max}} \right) \times 100$$

Donde:

P = puntaje obtenido

$m_o$  = monto de inversión comprometido por oferente

$m_{max}$  = monto mayor de inversión ofertado por alguno de los oferentes

- iii. **Velocidad de la inversión en meses (30%):** Corresponde a los meses en que se desarrollará la inversión, cuyo **plazo máximo es de 48 meses** contados desde la fecha de inscripción de dominio del inmueble a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces competente. El puntaje se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left( \frac{m_{min}}{m_o} \right) \times 100$$

Donde:

P = puntaje obtenido

$m_{min}$  = meses de ejecución del proyecto mínimos ofertados por alguno de los oferentes

$m_o$  = meses de ejecución del proyecto ofertados

- e) 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 **Oferta Económica**. De mantenerse el empate, se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en el factor **Monto de inversión**.

<sup>3</sup> 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 Definitiva total 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/>



**III. ANEXOS BASES DE LICITACIÓN.**

Anexo 1: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE FISCAL.

Anexo 2: MODELOS DE BOLETAS BANCARIAS DE GARANTÍA.

Anexo 3: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.



**ANEXO 1:****ANTECEDENTES DEL INMUEBLE FISCAL INDIVIDUALIZADO COMO LOTE N°1, MACROLOTE 1, UBICADO EN SECTOR RÍO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE ÚLTIMA ESPERANZA, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA.**

- Plano N° XII-1-606-C.R.
- Certificado Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 26/11/2010, que autoriza subdivisión predial.
- Minuta de Deslindes.
- Copia inscripción de dominio a nombre del Fisco, con certificación de vigencia, hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones.
- Certificado del SEREMI de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena N° 109, de fecha 28/11/2020, que certifica si el inmueble fiscal se encuentra amparado por una inscripción global o en mayor cabida.
- Certificado de Informaciones Previas N° 036, de fecha 02/11/2020, emitido por la Municipalidad de Torres del Paine.
- Certificado de la Secretaria Técnica de la Comisión Especial de Enajenaciones Regional, de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 02/11/2020, con el valor comercial mínimo del inmueble que se licita.
- Certificado del Ministerio de Bienes Nacionales N° 05, de fecha 21/01/2021, señalando si el inmueble se encuentra en zona fronteriza y por tanto requiere autorización de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado.
- Certificado del Ministerio de Bienes Nacionales N° 107, de fecha 28/11/2020, señalando si el inmueble se encuentra afecto a las situaciones contempladas en el artículo 6 del D.L. N° 1.939 de 1977.
- Portafolio de imágenes de la edificación preexistente en el inmueble.
- Plan Seccional sector Río Serrano.



 <b>MINISTERIO DE BIENES NACIONALES</b> DIVISION DEL CATASTRO NACIONAL DE LOS BIENES DEL ESTADO		JEFE DE DIVISION	
<b>UBICACION</b>		<b>PLANO N° XII-1-606-C</b>	
REGION XII MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA <b>12</b>		FISCO	
PROVINCIA U. ESPERANZA <b>1</b>			
COMUNA TORRES DEL PAINE <b>01</b>			
LUGAR RIO SERRANO			
CARP. CATASTRO		<b>EJECUTORES</b>	
<b>UBICACION</b> SEDE ADMINISTRATIVA PARQUE NAC. TORRES DEL PAINE 5 Km. LAGO TORO COMPLEJO TORRES DEL PAINE FISCO SERRANO YBLONIA ORIBLO HORRILLO SIN		<b>OBSERVACIONES</b> ROL 1021-33 PARTE SUBDIVISION CONFORME D.L. 3.516, DE 1980	
		DIBUJO: G. OYARZUN P. FECHA: JUNIO 1995	
ESCALA 1: 2.000		SUPERFICIE	
		OPTO. MENSURA	
		VISO JEFE DEPARTAMENTO	

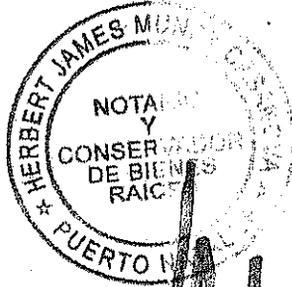
El Servicio Agrícola y Ganadero Certifica que según el presente plano, la subdivisión cumple con la normativa vigente para predios rústicos, no significando este Certificado autorización de cambio de uso de suelos.

Director Regional XII Región

RUNTA ARENAS... de... 21 de SEPT... 1995



CERTIFICO: Que la presente copia se encuentra conforme con el Plano que se archivo al final del Registro de Propiedad a mi cargo de este año bajo el N° 290.- Puerto Natales, 07 de Junio del año 2011.-



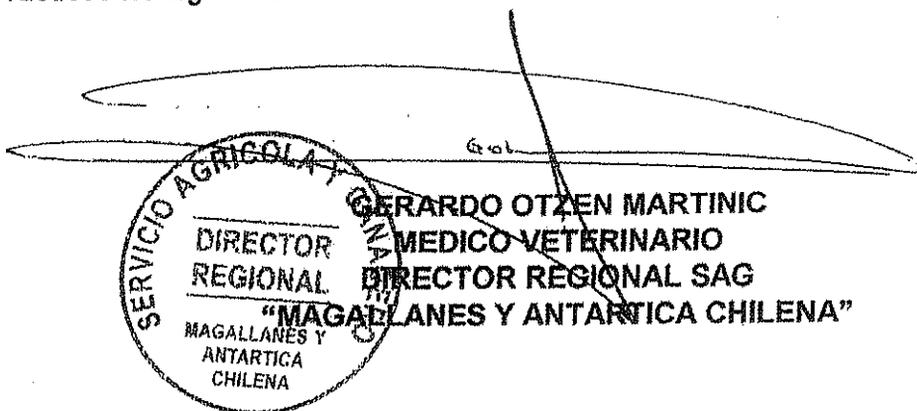


GOBIERNO DE  
**CHILE**  
Ministerio de Agricultura

Servicio Agrícola y Ganadero

CERTIFICADO

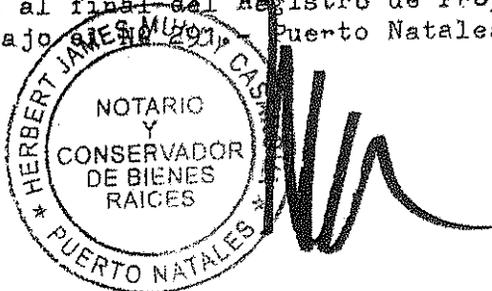
EL DIRECTOR DEL SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO DE LA REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 46 de la Ley N° 18.755, CERTIFICA que con fecha 21 de Septiembre del año 1995, se autorizó la subdivisión del predio Individualizado en el Plano N° XII-1-606-CH de Bienes Nacionales, Rol de avalúo N° 1021-33, ubicado en sector de Río Serrano, Comuna de Torres del Paine, propiedad del Fisco. Dicha autorización se efectuó por cumplirse con la normativa vigente para predios rústicos no significando ello cambio de uso de suelo.

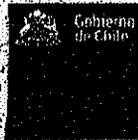


Punta Arenas, 26 de Noviembre del 2010.

PAF/JHD

CERTIFICO: Que la presete copia se encuentra conforme con su original, archivado al final del Registro de Propiedad a mi cargo de este año bajo el N° 2010, Puerto Natales, 07 de Junio del año 2011.-





MINISTERIO DE BIENES NACIONALES  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL  
DE BIENES NACIONALES XII REGIÓN

## MINUTA DE DESLINDES

### EXPEDIENTE

**SOLICITANTE** : FISCO  
**MATERIA** : D.L. 1939 de 1977  
**PLANO Nº** : XII-1-606-CR  
**CABIDA** : 1,53 há.

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

**NORTE** : Camino Vecinal, separado en línea recta;  
**ESTE** : Lote 2 y 3, propiedad de Cristian Boré;  
**SUR** : Camino Vecinal, separado en línea recta; y  
**OESTE** : Camino Público, separado en línea recta.

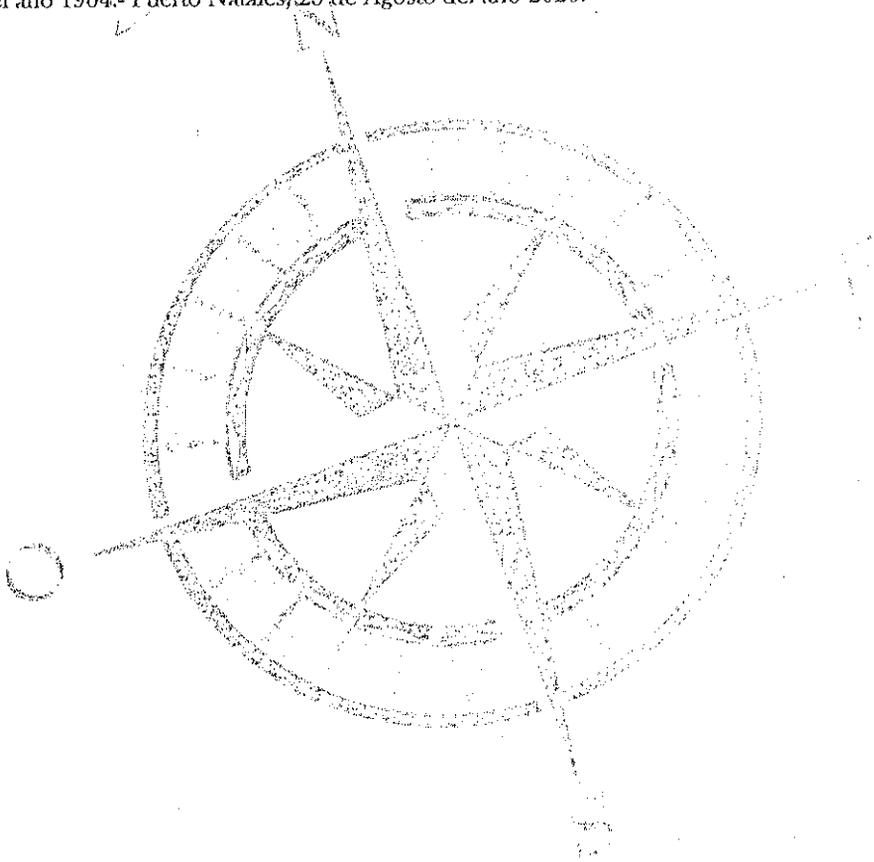
### UBICACION

**REGION** : XII de Magallanes y de la Antártica Chilena  
**PROVINCIA** : Última Esperanza  
**COMUNA** : Torres del Paine  
**LUGAR** : Río Serrano  
**DIRECCION Y/ NOMBRE DEL PREDIO** : Lote 1



NOTARIA Y CONSERVADOR DE BIENES RAICES  
DE  
PUERTO NATALES

CERTIFICO: Que la presente copia se encuentra conforme con su original, según consta a fojas 144 vta. N° 87 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a mi cargo del año 1964.- Puerto Natales, 25 de Agosto del año 2020.-



\*CPA-2008-2510-545497\*

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley No 19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.notariosyconservadores.cl](http://www.notariosyconservadores.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



CPA.INSC 87-1964.pdf



















Válido

para el

Bienio 1963 - 64

Servidumbre 2  
fs. 336 N° 299  
del año 2019.

Concesión Gratuita  
a fs. 28 N° 27 del  
año 2020.

E° 0,05 - <sup>37</sup>cinco ~~veinte~~ y ocho.

148.-

19

Cinco Centésimos

Valdivia, Kinma, Tercera Vi-  
 sión, Unión, Victoria,  
 Smith y Tullman, and  
 la subcomunidad  
 que se halla en el  
 lote 5, en el sector  
 entre el cruce de las  
 calles de Talca y hasta  
 el canal del bastido  
 el plano de los ter-  
 renos en este departa-  
 miento de Antofagasta  
 que esta fuera bajo el  
 número cinco, seis,  
 siete y ocho a las  
 calles Petrolera y las  
 de los documentos  
 agregados al Pto.  
 Sabido por el presente año  
 Para dar cumplimiento  
 con el compromiso  
 que contrae - Voy fe-  
 lices Puntón - ante mi  
 Viceroy, don Juan E. A. y  
 Co. - Voy fe - con copia fiel  
 de la inscripción  
 original y originales  
 devueltos de Trujillo.

Transferido al  
 lote 23.  
 Edén, a fs. 324  
 N° 315 del  
 año 2014.

Transferido al lote  
 a 2 Pto. Edén,  
 a fs. 436 N° 425  
 del año 2014.

Transferido al lote 5,  
 Rio Serrano, a fs. 537  
 N° 535 del año 2015.

Transferido al lote 6  
 Rio Serrano a fs. 533  
 N° 536 del año 2015.

Transferido al lote 7  
 Rio Serrano a fs. 534  
 N° 537 del año 2015.

Transferido al lote 8  
 Rio Serrano a fs. 536  
 N° 538 del año 2015.

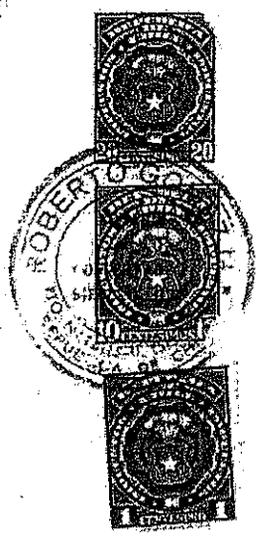
Transferido al lote a  
 N° 15, a fs. 152  
 N° 291b, año 2016.

Transferido en parte  
 al lote 60.

Transferido el lote 08-02  
 Pto. Serrano, a fs. 1504  
 N° 228 del año 2018.

Transferido el lote 9-10  
 de Pto. Serrano, a fs.  
 2540 y 195 del año 2020.

Transferido el lote A-8-e  
 a fs. 374 N° 20 de  
 2020.



1. En el mil novecientos  
 2. Treinta y cinco y sesenta y cinco.  
 3. Fideicomiso: O. Riquelme y  
 4. Victor Riquelme Riquelme  
 5. No. 76. - Compromiso  
 6. con la ley. Del título  
 7. lo respectivo referido  
 8. que con el fin de  
 9. sustituir el que al  
 10. final de este registro.  
 11. Fue - Fideicomiso a esta re-  
 12. inscripción por haber  
 13. se destruido el título  
 14. original por el  
 15. medio individuali-  
 16. zado en el registro  
 17. general. El título en  
 18. inscripción anterior  
 19. se encontraba sus-  
 20. crito a fejas innume-  
 21. ras y del mismo in-  
 22. scripta y otro del re-  
 23. gistro de Propiedad  
 24. que se encuentra en  
 25. Bienes Raíces de este  
 26. departamento que  
 27. fue mil novecientos  
 28. treinta y cinco. Fir-  
 29. mó el registrante. Cu-  
 30. tu facultad así no





Conservador de Bienes Raíces  
Puerto Natales

Certificado de Dominio Vigente

Herbert Mundy Casanova, Notario y Conservador de Última Esperanza, CERTIFICA: Que la inscripción de dominio, que rola a fs. 144 vta. N° 87 del Registro de Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces del año 1964, a nombre del FISCO, correspondiente a Terrenos de propiedad Fiscal ubicados en la Provincia de Última Esperanza, se encuentra vigente en todo lo no transferido a la fecha.- Puerto Natales, 25 de Agosto del año 2020.-

Certificado de Hipotecas y Gravámenes

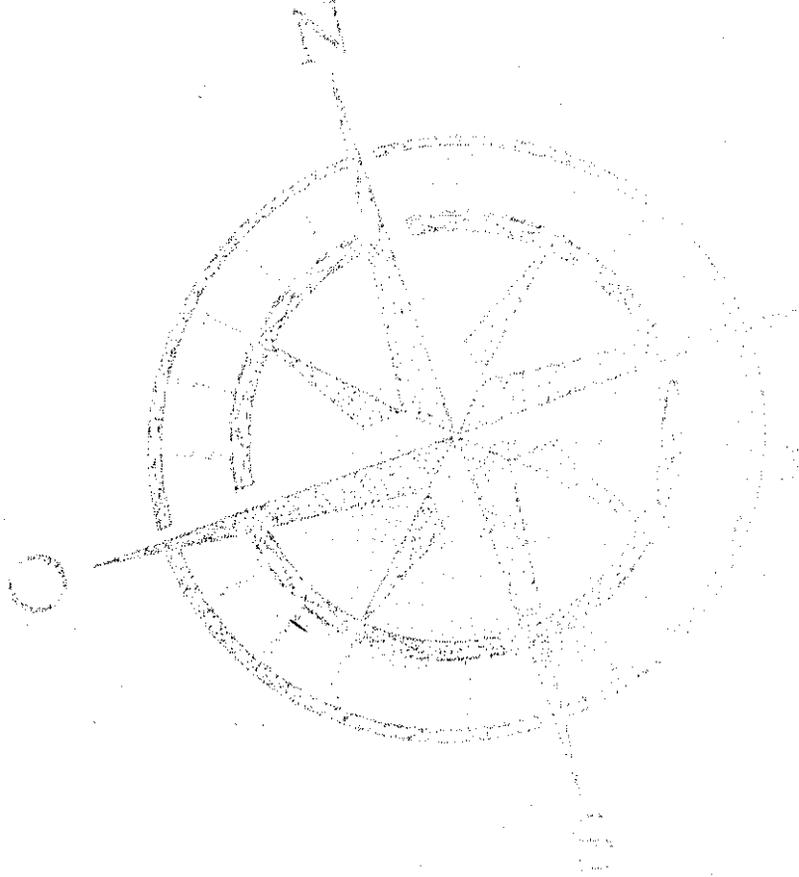
Herbert Mundy Casanova, Notario y Conservador de Última Esperanza, CERTIFICO: Que revisados los Índices de Hipotecas y Gravámenes de los Registros respectivos de este Conservador de Bienes Raíces, desde 1964 a nombre del FISCO DE CHILE, hasta el día de hoy, respecto de la inscripción de dominio, que rola a fs. 144 vta. N° 87 del Registro de Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces del año 1964, a nombre del FISCO, correspondiente a Terrenos de propiedad Fiscal ubicados en la Provincia de Última Esperanza, en dichos registros constan 1) Arriendo inscrito a fs. 1 N° 1 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de este Conservador de Bienes Raíces del año 1991.- 2) Servidumbre inscrita a fs. 336 N° 291 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de este Conservador de Bienes Raíces del año 2019.- 3) Concesión gratuita inscrita a fs. 28 N° 27 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de este Conservador de Bienes Raíces del año 2020.- Puerto Natales, 25 de Agosto del año 2020.-

Certificado de Prohibiciones

Herbert Mundy Casanova, Notario y Conservador de Última Esperanza, CERTIFICO: Que revisados los Índices de los Registros de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, por los mismos períodos y nombres anteriores, y con relación al mismo



inmueble, que en dichos registros no se encontraron inscripciones de Interdicciones ni Prohibiciones de Enajenar.- Puerto Natales, 25 de Agosto del año 2020.- Requirió doña Francisca Rojas Philippi, Seremi Bienes Nacionales Magallanes y Antártica Chilena.- jmp/ N° 1593-2020.-



\*CER-2008-2510-523352\*

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley No19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.notariosyconservadores.cl](http://www.notariosyconservadores.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



CERTIFICADON° 109 /

LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA. QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA,

Que, el inmueble fiscal denominado Lote 1, del Macrolote 1, sector Río Serrano, de una superficie de 1,53 has, según plano N° XII-1-606-CR., de la comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, se encuentra inscrito en inscripción de dominio a mayor cabida Fojas 144VTA N° 87 del año 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales.



*Francisca Rojas Philippi*  
**FRANCISCA ROJAS PHILIPPI**  
 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales  
 Región de Magallanes y Antártica Chilena

MFA/mfa.

Punta Arenas, 28 de noviembre de 2020.



**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**  
 ILUSTRE MUNICIPALIDAD



**I. MUNICIPALIDAD DE TORRES DEL PAINE**  
 Región de Magallanes y Antártica Chilena



CERTIFICADO
036
FECHA
02/11/2020
SOLO RUT
030/2020
FECHA
30/10/2020

<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	<input type="checkbox"/>	RURAL
-------------------------------------	--------	--------------------------	-------

AL PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		MACROLOTE 1, VILLA RIO SERRANO	
LOTE	MANZANA *****	LOTE	FISCAL 1
ROL	1021-076	LIBRAS DE ASIGNACIÓN	*****

**2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)**

PLAN REGULADOR MUNICIPAL	*****	FECHA	*****
PLAN REGULADOR COMUNAL	*****	FECHA	*****
PLAN SECCIONAL	RIO SERRANO	FECHA	01/09/2008
PLAN SECCIONAL	RIO SERRANO	FECHA	01/09/2008
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/>	URBANA	<input type="checkbox"/>	EXTENSION URBANA
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	RURAL

**3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)**

PLAZO DE VIGENCIA	*****
DECRETO DE RESOLUCION	*****
FECHA	*****

4. ¿Se declara compatible con la calidad de suelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
---	----	-------------------------------------	----

**5. NORMAS URBANISTICAS ( En caso necesario se adjunta hoja anexa )**

**5.1 USOS DE SUELO**

ZONA SUBSECCIONAL QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		ZU1		
Zona de uso de suelo urbanizable residencial, destinada a la construcción de Hospedajes colectivos en su condición de Hoteles o residenciales. Queda estrictamente prohibido el uso de viviendas en estas zonas a que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.				
AREA SUPERFICIE REDONDEADA MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAXIMA MEDIDA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Se establece que la subdivisión para los Macrolotes ZU1 a ZU5 será la de los lotes individualizados y graficados en los planos respectivos de este seccional.	*****	2 pisos (7 metros)	Tipología Constructiva Estancias Magallánicas	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACION DE SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	BASENTE	NIVEL DE APLICACION
0.13	6.5%	O.G.U.C.	ART.26.3 O.G.U.C.	O.G.U.C.
DISTANCIAMIENTO		CERROS		OCHAVOS
según art. 2.6.2., O.G.U.C.		De 1.20 a 2.00 mts.	70%	O.G.U.C.



INDICACIONES		TIPO DE VÍA	
LÍNEA DE CALLE		ANTEPARQUE	
DISTANCIAS ENTRE LOS		CALZADA	
DISTANCIAS ENTRE			

INDICACIONES		TIPO DE VÍA	
LÍNEA DE CALLE		ANTEPARQUE	
DISTANCIAS ENTRE LOS		CALZADA	
DISTANCIAS ENTRE			

**5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA**

¿PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTADA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA (Art. 69)?		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
CARQUE				

DE LAS SIGUIENTES VIAS

GRAFIACION DE LAS AREAS AFECTAS A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (Art. 69 LGUC)

PERFILES DE LAS AREAS AFECTAS A UTILIDAD PUBLICA (Art. 69 LGUC)

**OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)**

ALZANOS/PROYECTOS
Pavimentación
Agua Potable
Alcantarillados de Aguas Servidas
Evacuación de Aguas Lluvias
Electricidad y/o Alumbrado Público
Gas
Telecomunicaciones
Plantaciones y obras de ornato
Obras de defensa del terreno
Otros (especificar)

**6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN**

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EFECTUADA	SI	NO	RECIBIDA	SI	NO	GARANTIZADA	SI	NO
----------------------------	-----------	----	----	----------	----	----	-------------	----	----

**7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS**

PLANO DE CATASTRO	PERFILES DE CALLES	ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
-------------------	--------------------	--------------------------------------

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente Instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

EFECTUACION DE DERECHOS		BBNN	FECHA
DERECHOS COMUNICACIONALES			
DIRECHOS MUNICIPALES			


  
**VANESSA VARGAS SAAVEDRA**  
 ARQUITECTO  
 DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES  
 IL MUNICIPALIDAD DE TORRES DEL PAINE

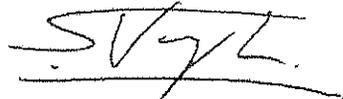




C E R T I F I C A D O

**EL SECRETARIO TÉCNICO (S) DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE ENAJENACIONES REGIONAL DE  
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA, QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA,**

Que, la Comisión Especial de Enajenaciones Regional de Magallanes y Antártica Chilena en sesión N° 04-20 del 28 de Octubre de 2020, fijó el valor comercial de venta mínimo del inmueble fiscal denominado Lote N° 1, del Macrolote 1, del sector Río Serrano, de una superficie de 1,53 has según plano N° XII-1-606-CR, de la Comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, en el valor de UF 5.377, equivalentes a \$ 155.351,961 pesos a esa fecha.



**SERGIO VARGAS LEYTON**  
 Secretario Técnico (S)  
 Comisión Especial de Enajenaciones Regional  
 Región de Magallanes y Antártica Chilena

Punta Arenas, 02 de Noviembre de 2020.



CERTIFICADON° 05

LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA, QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA,

Que, el inmueble fiscal denominado lote N° 1, ubicado en el macrolote 1, del sector Río Serrano de una superficie de 1,53 has, según plano N° XII-1-606-CR, de la comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, se encuentra ubicado en zona fronteriza, por lo tanto requiere autorización de DIFROL, previo a su administración.



*Francisca Rojas Philippi*

FRANCISCA ROJAS PHILIPPI  
Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales  
Región de Magallanes y Antártica Chilena

MGV/mgv.

Punta Arenas, 21 de Enero de 2021.

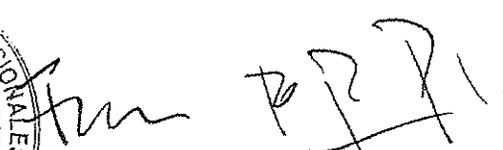


CERTIFICADON° 107 /

LA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA. QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA,

Que, el inmueble fiscal singularizado como Lote N° 1, Macrolote 1, Sector Río Serrano, comuna Torres del Paine, provincia Última Esperanza, región de Magallanes y Antártica Chilena, inscrito a fojas 144 vuelta N° 87, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales, no se encuentra afecto a las situaciones contempladas en el artículo 6° del Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

Se extiende este certificado para efectos de licitar el inmueble.


  
**FRANCISCA ROJAS PHILIPPI**  
 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales  
 Región de Magallanes y Antártica Chilena

MGV/MFA/mfa.

Punta Arenas, 28 de noviembre de 2020.





**PORTAFOLIO DE IMÁGENES  
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE**

**Vista Fachada Norte**



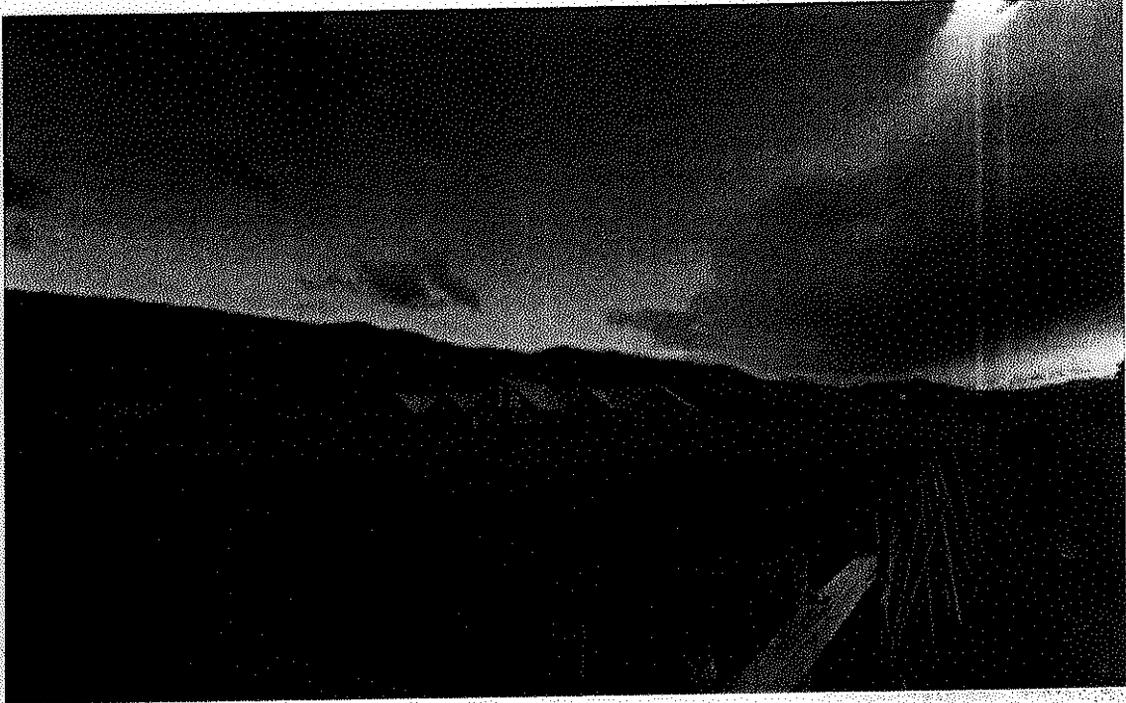


Vista Terreno





**Vista Terreno**

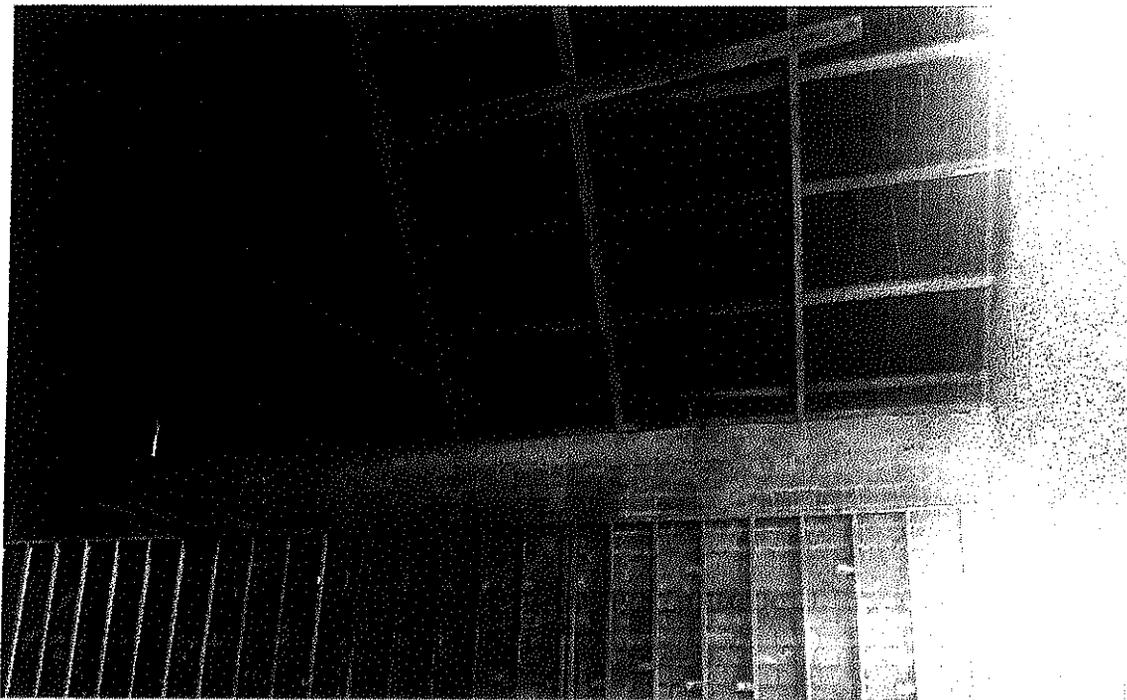
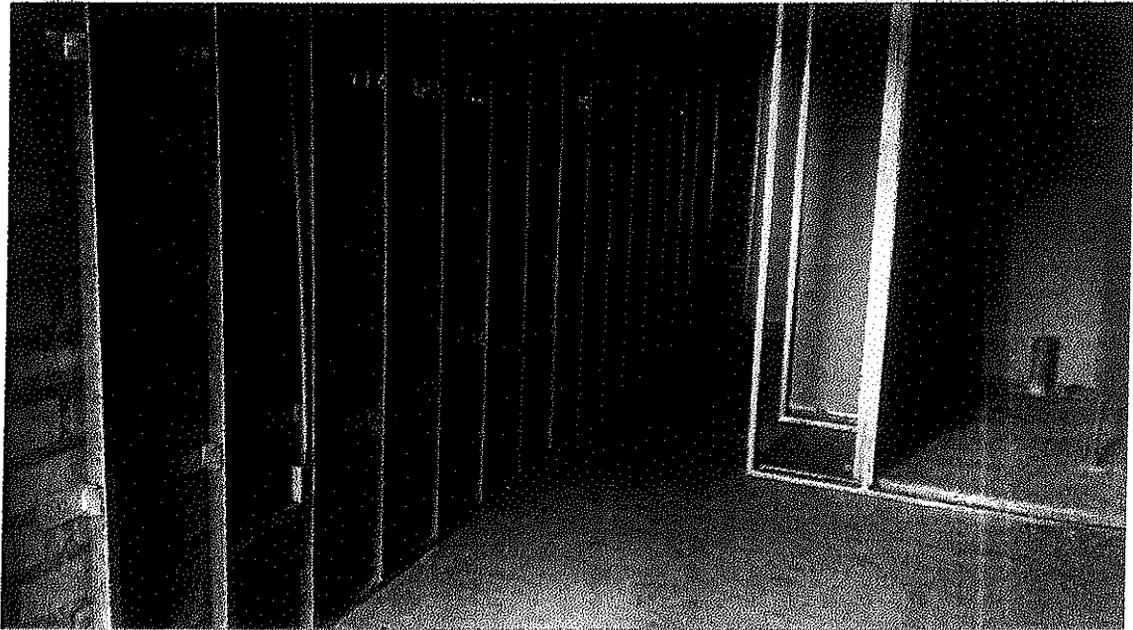


**Vista Fachada Sur**



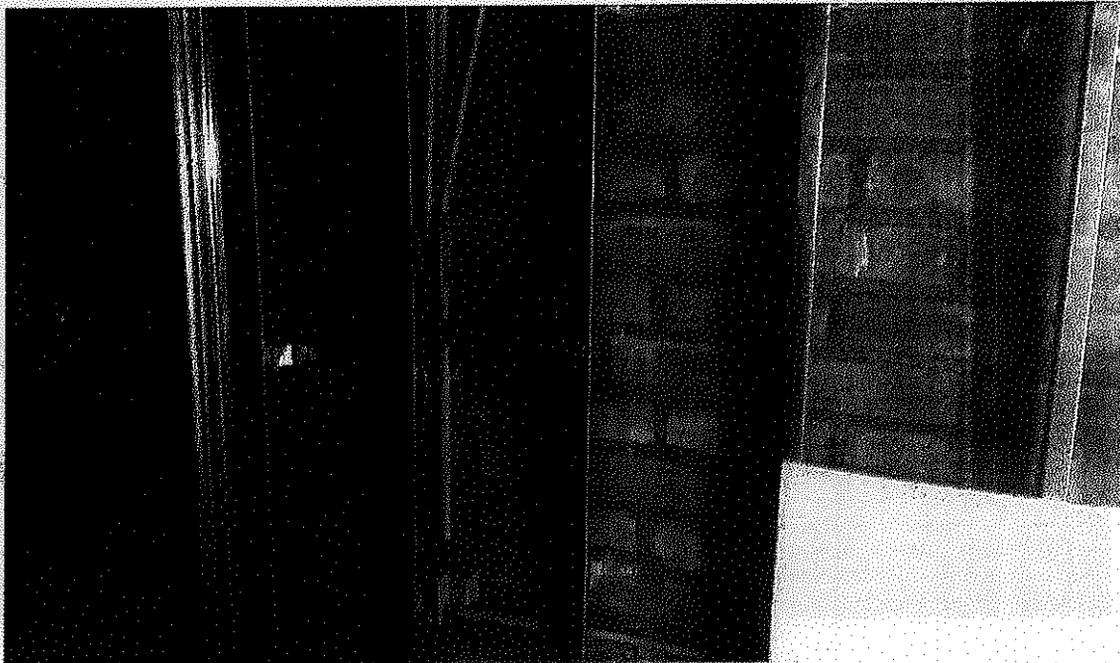


Vista Interior





**Vista Interior**



provisional de la indemnización en la cantidad de \$3.560.380 para el Lote N° 1, \$ 28.909.260 para el Lote N° 2, \$25.119.445 para el Lote N° 3, \$23.397.350 para el Lote N° 4, \$18.185.025 para el Lote N° 5 y \$20.187.450 para el Lote N° 6. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5° del decreto ley N° 2.186, de 1978, debiendo considerarse, además, para su consignación judicial, lo establecido en el art. 17 del mismo cuerpo legal. La indemnización provisional se pagará al contado. La publicación se efectúa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° del decreto ley N° 2.186.- Alcalde de la J. Municipalidad de Colina.- Carlos García Lecaros, Secretario Municipal I. Municipalidad de Colina.

#### DISPONE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES QUE INDICA

Decreto Alcaldicio N° E-113/08, de fecha 25 de julio de 2008, I. Municipalidad de Colina expropió lotes de terrenos N° 7 al N° 14, necesarios para la ejecución del Tramo II de la Av. Del Valle, Km. 0,95675 al Km 2,48830, Colina - Chicureo, que se encuentran ubicados en la comuna de Colina, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, y que se individualizan en los planos de expropiación Exp. 01/03, 02/03 y 03/03 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina, aparentemente de dominio de: Sonia Arredondo Vilches y otra (Lote 7 rol 165-00041 de una superficie de 2.237 m²), Sonia Arredondo Vilches y otra (Lote 8 rol 165-00041 de una superficie de 2.406 m²), Sonia Arredondo Vilches y otra (Lote 9 rol 165-00041 de una superficie de 2.718 m²), Sonia Arredondo Vilches y otra (Lote 10 rol 165-00041 de una superficie de 3.510 m²), Sonia Arredondo Vilches y otra (Lote 11 rol 165-00041 de una superficie de 1.341 m²), José Hernán Nieto Gómez (Lote 12 rol 165-00080 de una superficie de 2.756 m²), José Hernán Nieto Gómez (Lote 13 rol 165-00080 de una superficie de 2.627 m²), José Hernán Nieto Gómez (Lote 14 rol 165-00080 de una superficie de 2.772 m²). La comisión de peritos, integrada por los señores Cristián Larraín Barros, Enrique Luis Figueroa Echeverría y Sergio Lehuéj Fuenzalida, designados por Decreto Alcaldicio N° E-661/2008, de 15 de mayo de 2008, complementado por el Decreto Alcaldicio N° E-885/2008, de 23 de junio de 2008, fijó con fecha 10 de julio de 2008 el valor provisional de la indemnización en la cantidad de \$34.444.250 para el Lote N° 7, \$37.051.500 para el Lote N° 8, \$41.674.000 para el Lote N° 9, \$60.610.900 para el Lote N° 10, \$22.322.470 para el Lote N° 11, \$45.591.520 para el Lote N° 12, \$40.180.150 para el Lote N° 13 y \$42.499.200 para el Lote N° 14. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5° del decreto ley N° 2.186, de 1978, debiendo considerarse, además, para su consignación judicial, lo establecido en el art. 17 del mismo cuerpo legal. La indemnización provisional se pagará al contado. La publicación se efectúa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° del decreto ley N° 2.186.- Alcalde de la J. Municipalidad de Colina.- Carlos García Lecaros, Secretario Municipal I. Municipalidad de Colina.

#### DISPONE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES QUE INDICA

Decreto Alcaldicio N° 1.132/2008, de fecha 25 de julio de 2008, I. Municipalidad de Colina expropió los lotes de terrenos N° 15 al N° 23, necesarios para la ejecución del Tramo II de la Av. Del Valle, Km. 0,95675 al Km. 2,48830, Colina - Chicureo, que se encuentran ubicados en la comuna de Colina, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, y que se individualizan en los planos de expropiación Exp. 01/03, 02/03 y 03/03 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina, aparentemente de dominio de: Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 15 rol 165-00047 de una superficie de 3.921 m²), José Hernán Nieto Gómez (Lote 16 rol 165-00080 de una superficie de 2.279 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 17 rol 165-00047 de una superficie de 1.788 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 18 rol 165-00047 de una superficie de 1.585 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 19 rol 165-00047 de una superficie de 1.607 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 20 rol 165-00047 de una superficie de 1.674 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 21 rol 165-00047 de una superficie de 3.699 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 22 rol 165-00047 de una superficie de 95 m²), Susana Eugenia Jauffret Rojas (Lote 23 rol 165-00047 de una superficie de 97 m²). La comisión de peritos, integrada por los señores Cristián Larraín Barros, Enrique Luis Figueroa Echeverría y Sergio Lehuéj Fuenzalida, designados por Decreto Alcaldicio N° E-661/2008, de 15 de mayo de 2008, complementado por el Decreto Alcaldicio N° E-885/2008, de 23 de junio de 2008, fijó con fecha 10 de julio de 2008 el valor provisional de la indemnización en la cantidad de \$59.997.750 para el Lote N° 15, \$34.990.965 para el Lote N° 16, \$27.418.980 para el Lote N° 17, \$24.305.975 para el Lote N° 18, \$24.643.345 para el Lote N° 19, \$25.670.790 para el Lote N° 20, \$77.763.610 para el Lote N° 21, \$1.643.250 para el Lote N° 22 y \$1.718.390 para el Lote N° 23. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5° del decreto ley N° 2.186, de 1978, debiendo considerarse, además, para su consignación judicial, lo establecido en el art. 17 del mismo cuerpo legal. La indemnización provisional se pagará al contado. La publicación se efectúa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° del decreto ley N° 2.186.- Alcalde de la J. Municipalidad de Colina.- Carlos García Lecaros, Secretario Municipal I. Municipalidad de Colina.

### Gobierno Regional XII Región de Magallanes y Antártica Chilena

#### PROMULGA PLAN SECCIONAL RÍO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE

(Resolución)

Punta Arenas, 31 de agosto de 2007.- Con esta fecha se ha resuelto lo que sigue:

Núm. 80.- Vistos:

- Los artículos 100 y siguientes de la Constitución Política de la República;
- El DFL N° 1/19.653, de 2000 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración General del Estado;
- La resolución N° 55 de 1992, de la Contraloría General de la República, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se fijó mediante resolución N° 520 de 15.11.96, del mismo organismo y sus modificaciones posteriores;
- El DFL N° 1/19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, publicada en el D.O. el 08.11.2005;
- El DFL N° 1/18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, publicada en el D.O. el 26.07.2005.

- El DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicado el 13.04.1976;
- El Acuerdo adoptado por el Consejo Regional de Magallanes y Antártica Chilena en su 16ª Sesión Ordinaria celebrada el 29.04.05, mediante el cual se aprueba el citado Plan;
- El ordinario N° 496, de 13.04.2005, del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo XII Región que remite el Informe Técnico y antecedentes anexos del proyecto Plan Seccional Río Serrano;
- El Informe Técnico del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría Regional Ministerial, de 10.02.2005;
- El Ord. S/N° del 1 de febrero de 2005 del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Torres del Paine, que remite los antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo XII Región, para su estudio técnico;
- Decreto Alcaldicio N° 20 del 17 de enero del 2005, que aprueba el Plan Seccional Río Serrano;
- Certificado N° 28 del 26.01.2005 que acredita que mediante acuerdo N° 01/02004 en sesión ordinaria N° 02 de fecha 4 de enero del 2005 el Concejo Municipal de Torres del Paine, aprueba el Plan Seccional Río Serrano;
- Acta Constitución sesión CESCO del 3 de septiembre de 2003 y Lista de asistentes sesión del CESCO del 3 de septiembre de 2003;
- La Audiencia Pública del 3 de septiembre de 2003 en la Escuela G-9 de Cerro Castillo (instancia en que se constituyó el CESCO) y que contó con la participación de Vecinos Comuna Torres del Paine, representantes de la Cámara de Turismo de Torres del Paine y Empresarios;
- Audiencia Pública del 16 de octubre del 2003 en ribera del Río Serrano, en sesión del Concejo Municipal, con la participación de representantes de Cámara de Turismo de Comuna, empresarios y habitantes del sector;
- El certificado N° 37 del 28 de enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que con fecha 3 de septiembre del 2003 se dio inicio al trámite de participación ciudadana del Plan Seccional Río Serrano;
- El certificado N° 36 del 28 de enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que entre el 1 y el 31 de octubre del 2003 en dependencias de la escuela G-9 de Cerro Castillo se expuso al público la propuesta del Plan Seccional Río Serrano;
- La resolución exenta N° 124 del 24 de agosto de 2004, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la XII Región de Magallanes y Antártica Chilena, que aprueba ambientalmente el Plan Seccional Río Serrano;
- El certificado N° 37 del 28 de enero del 2005 del Administrador Municipal donde certifica que con fecha 3 de septiembre de 2003 se dio inicio al trámite de participación ciudadana del Plan Seccional Río Serrano;
- La Audiencia Pública del 10 de junio del 2004 en ribera del Río Serrano, con la participación de concejales, representantes de FF.AA., empresarios y habitantes del sector;
- Plan Seccional Río Serrano, su ordenanza y memoria explicativa respectiva;
- El oficio N° 0123, de fecha 20.01.06, de la Contraloría Regional de Magallanes y Antártica Chilena, que devuelve la resolución exenta N° 66, de 2005, del Servicio de Gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena;
- El Ord. N° 335, de fecha 23 de agosto de 2006, que remite Ordenanza Plan Seccional Río Serrano en cumplimiento a observaciones de la Contraloría Regional de Magallanes;
- Los antecedentes tenidos a la vista.

Considerando:

1° Que, la necesidad de obtener un plan de desarrollo urbano para los terrenos fiscales del sector Río Serrano que incorpore propuestas de ordenamiento territorial productivo y ambiental además de determinar la expansión y crecimiento del sector en forma programada, ordenada y sustentable;

2° Que, se requiere proponer una administración intencionada del patrimonio fiscal que permita conjugar proyectos privados de desarrollo sustentable;

3° Que, es imprescindible dotar de un Instrumento de Planificación que refuerce la gestión turística y potenciar el asentamiento de un desarrollo turístico considerando las potencialidades del área y sus proyecciones de desarrollo económico y social;

4° Que, la propuesta del Plan Seccional Río Serrano tiene como principales aspectos los siguientes antecedentes, que ameritan ser sancionados por esta autoridad;

Resucivo:

1° Promúlgase el Plan Seccional de Río Serrano, comuna de Torres del Paine, siguiente:

#### PLAN SECCIONAL RÍO SERRANO

#### ORDENANZA SECCIONAL RÍO SERRANO

Índice de Materias

#### Capítulo I

- Artículo 1. Disposiciones Generales  
Artículo 1.1 Controles  
Artículo 1.2 Modificaciones de cauces  
Artículo 1.3 Prohibiciones

#### Capítulo II

- Artículo 2 División de territorio  
Artículo 2.1 Límites  
Artículo 2.2 Zonas Urbanizables (ZU)  
Artículo 2.3 Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano (ZR)  
Artículo 2.3.1 Zonas Inundables (ZRI)  
Artículo 2.3.2 Zonas de Riesgo por Erosión (ZRE)  
Artículo 2.3.3 Zonas de Preservación (ZRPre)  
Artículo 2.3.4 Zonas de Protección (ZRPro)  
Artículo 2.3.5 Zonas con Uso Potencial (ZUP)

#### Capítulo III

- Artículo 3. Zonificación  
Artículo 3.1 Destinos de Suelo  
Artículo 3.1.1 Residencial Hospedaje Turístico. ZU 1 a ZU 5



- Artículo 3.1.2 Equipamiento (ZE)  
 Artículo 3.1.3 Infraestructura  
 Artículo 3.1.3.1 Infraestructura de Transporte  
 Artículo 3.1.3.1.1 Terminales Locomoción Colectiva Terrestre  
 Artículo 3.1.3.1.2 Locomoción Fluvial  
 Artículo 3.1.3.2 Infraestructura Sanitaria  
 Artículo 3.1.3.2.1 Agua Potable  
 Artículo 3.1.3.2.2 Aguas Servidas  
 Artículo 3.1.3.2.3 Aguas Lluvias  
 Artículo 3.1.3.2.4 Disposición de Residuos Sólidos  
 Artículo 3.1.3.3 Infraestructura Energética  
 Artículo 3.1.3.3.1 Electrificación  
 Artículo 3.1.3.3.2 Telecomunicaciones  
 Artículo 3.1.3.3.3 Combustible  
 Artículo 3.1.3.3.4 Generadores Eléctricos  
 Artículo 3.1.3.3.5 Teléfono y Televisión  
 Artículo 3.1.3.3.6 Iluminación Pública  
 Artículo 3.1.4 Espacio Público  
 Artículo 3.1.4.1 Áreas Verdes - Arborización  
 Artículo 3.1.4.2 Sistema Vial  
 Artículo 3.1.4.2.1 Vialidad Estructurante principal  
 Artículo 3.1.4.2.2 Vialidad Secundaria  
 Artículo 3.1.4.2.3 Vías Senderos Peatonales Principales  
 Artículo 3.1.4.2.4 Senderos Abiertos  
 Artículo 3.2 Intensidad de utilización del suelo  
 Artículo 3.2.1 Coeficiente de Constructibilidad  
 Artículo 3.2.2 Porcentaje de Ocupación de Suelo  
 Artículo 3.2.3 Alturas  
 Artículo 3.2.4 Sistemas de Agrupamiento de las Construcciones  
 Artículo 3.2.4.1 Distanciamiento entre vecinos por riesgos de incendios  
 Artículo 3.2.4.2 Orientaciones de las construcciones según vientos y vistas  
 Artículo 3.2.4.3 Manejo y mantención en Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano  
 Artículo 3.2.4.4 Cierros  
 Artículo 3.2.5 Superficie Predial  
 Artículo 3.2.6 Materialidad  
 Artículo 3.2.7 Elementos Arquitectónicos  
 Artículo 3.3 Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano  
 Artículo 3.3.1 Zonas Inundables (ZRI)  
 Artículo 3.3.2 Zonas de Riesgo por erosión (ZRE)  
 Artículo 3.3.3 Zonas de Preservación (ZRPre)  
 Artículo 3.3.4 Zonas de Protección (ZRPro)

## CAPÍTULO I

## Artículo 1. Disposiciones generales.

El texto de la presente ordenanza del Plan Seccional Río Serrano (PSRS) detalla las disposiciones que rigen para el terreno individualizado en los siguientes documentos que constituyen un solo cuerpo legal:

- Memoria explicativa
- La presente ordenanza
- Los Planos denominados:

- Plano de Zonificación y Usos de Suelo.
- Plano PSRS 1A. Escala 1:5000

Detalla los límites del polígono del área normada y los Usos de Suelos de las Zonas Urbanizables (ZU) y de las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano (ZR).

- Plano de Macrolotes
- Plano PSRS 1A1. Plano de Macrolotes Escala 1:5000

Detalla los Polígonos de los Macrolotes que corresponden a:

Estancia Turística Río Serrano. Polígono 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 Superficie 325,73 hás.

Macrolote 1 Estancia del Puerto. Polígono 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f Superficie 64,29 hás.

Macrolote 2 Estancia del Encuentro. Polígono 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j Superficie 78,36 hás.

Macrolote 3 Estancia de Los Bosques. Polígono 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3j, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o Superficie 32,88 hás.

Macrolote 4 Estancia de La Pampa. Polígono 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4l, 4m Superficie 50,04 hás.

Macrolote 5 Estancia de Los Ríos. Polígono 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i Superficie 100,16 hás.

Al interior de cada uno de los Macrolotes se establecen zonas urbanizables y zonas restringidas al desarrollo urbano que se describen más adelante.

En las zonas urbanizables de los macrolotes se establecen: lotes y lotes de reserva. De acuerdo a lo que se señala en los planos estos son los siguientes:

Macrolote N° 1 Estancia Del Puerto. (Existente) ZU1. Subdivisiones existentes.  
 Macrolote N° 2 Estancia del Encuentro. ZUE  
 En esta estancia se identifican 3 lotes:  
 ZUE a. Sector Equipamiento

ZUE b. Sector Equipamiento

ZUE c. Sector Reserva 1.

Macrolote N° 3 Estancia de Los Bosques. ZU3

Presenta dos lotes con destinos definidos:

ZU3 a: Destinado a Hotel Familiar

ZU3 b: Destinado a Hotel de Cabalgata

Macrolote N° 4 Estancia De La Pampa. ZU2

Presenta dos lotes:

ZU2a: Hotel de reserva 1

ZU2b: Hotel de reserva 2

Macrolote N° 5 Estancia De los Ríos. ZU4 y ZU5

Presenta dos sectores con sus correspondientes zonas urbanizables:

ZU4: Hotel de Cabalgata.

ZU5 Se divide en dos lotes:

ZU5 a: Hotel Cliente Corporativo (reserva)

ZU5 b: Hotel de Río.

- Plano de Vialidad e Infraestructura terrestre y Fluvial.
- Plano PSRS 1A2 Escala 1:5000.

Detalla los trazados de vialidad estructurante vehicular, peatonal y los embarcaderos y muelles de acceso fluvial.

Todas las disposiciones establecidas en dichos documentos y en la presente ordenanza, se entenderán automáticamente incorporadas al Plan Regulador Comunal.

Todas aquellas materias que no se encuentren detalladas en el presente plan, especialmente aquellas referidas a los permisos de edificación, se regirán por las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## Artículo 1.1. Controles.

La supervigilancia de cumplimiento de las presentes normas será responsabilidad de la Dirección de Obras Municipales de Torres del Paine o del organismo que haga las veces de tal de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 18 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y 11 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## Artículo 1.2. Modificación de cauces.

Las modificaciones que fuera necesario realizar en cauces naturales ubicados en el área del seccional, con motivo de la construcción de obras públicas, urbanizaciones, edificaciones y otras obras en general, deberán contar con un proyecto aprobado por la DGA, según las disposiciones de los arts. 41 y 171 del Código de Aguas.

## Artículo 1.3. Prohibiciones.

Al interior del área que regula el presente seccional quedará estrictamente prohibida la extracción de áridos y leña.

De igual forma, queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en todas las zonas a que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPÍTULO II

## Artículo 2. División de territorio.

## Artículo 2.1. Límites.

Los límites del terreno y de la zona normada quedan graficados en el plano PSRS 1 A con los siguientes puntos:

Estancia Turística Río Serrano. Polígono (ver plano adjunto) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Superficie 325,73 hás.

El punto 1 corresponde al vértice del cerco existente con el borde del río Serrano que limita la propiedad en su deslinde oriente. El punto 2 mantiene el trazado original del mismo deslinde. Posteriormente el límite del polígono en cuestión recorre paralelo al borde de cerco, en el punto de inflexión del pie de monte hasta rodear el sector de la pampa hacia el interior. El deslinde continúa de manera sinuosa buscando resguardar unidades de paisaje existente en el predio. Esta definición se da hasta la intersección con el deslinde poniente en el río Nutria. Posteriormente el deslinde corre paralelo al curso de agua del río Nutria hasta la intersección con el río Serrano. Una vez en el borde, el deslinde corre paralelo al curso del río Serrano hasta cerrar el polígono nuevamente en el punto 1.

## Artículo 2.2. Zonas Urbanizables (ZU).

Las zonas urbanizables del presente seccional, se encuentran graficadas en el plano PSRS 1 A, y detalla las superficies susceptibles de urbanizar mediante los proyectos de uso turísticos, de equipamiento e infraestructura establecidos en el estudio de este seccional.

## Artículo 2.3. Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano (ZR).

Las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano están graficadas en el plano PSRS 1 A, ZRI, ZRE, ZRPro y ZRPre y corresponden a las zonas en las que no será permitido urbanizar por cuanto presentan riesgos o constituyen zonas de protección ambiental.

## Artículo 2.3.1. Zonas Inundables (ZRI).

Las Zonas Inundables corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y corresponden a zonas que presentan riesgos de inundación. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1 A.

## Artículo 2.3.2. Zonas de Riesgo por Erosión (ZRE).

Las Zonas de Riesgos por Erosión, corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan riesgos de erosión por la acción del agua o del viento. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1.

## Artículo 2.3.3. Zonas de Preservación (ZRPre).

Las Zonas de Preservación corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan especies vegetales que requieren un plan de manejo para reconstituir sus atributos originales. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1A.



**Artículo 2.3.4. Zonas de Protección (ZRPro).**

Las Zonas de Protección corresponden a zonas restringidas al desarrollo urbano y que presentan especies vegetales que se encuentran en muy buen estado y que requieren un plan de protección para mantener sus atributos originales. La localización de estas zonas se encuentra graficada en el plano PSRS 1A.

**Artículo 2.3.5. Zonas con Uso Potencial (ZUP).**

Entre las Zonas Urbanizables y las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano existen unas zonas denominadas Zonas con Uso Potencial (ZUP) determinadas en el diagnóstico ambiental y que corresponden a praderas en las que nos está permitida la urbanización. Estas zonas quedan sujetas a la protección y manejo ambiental del Macrolote respectivo.

## CAPÍTULO III

La presente ordenanza detalla los tipos de usos de suelo permitidos en el área urbanizable del Plan Seccional.

**Artículo 3. Zonificación.**

La zonificación que define los usos de suelos del presente plan aparece graficada en el Plano PSRS 1A. En dicho plano se identifican los siguientes usos de suelos permitidos:

**Artículo 3.1. Destinos de Suelo.****Artículo 3.1.1. Residencial Hospedaje Turístico, ZU 1 y ZU 5.**

Se comprende en estas zonas el uso de suelo urbanizable residencial que está destinado a la construcción de hospedajes colectivos en su condición de hoteles o residenciales. Queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en estas zonas a que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 3.1.2. Equipamiento (ZUE).**

Queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en estas zonas, al que se refiere el Plan Seccional Serrano, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El Plan Seccional establece las zonas destinadas al equipamiento y servicios del conjunto de estancias, incluyendo lo siguiente.

**Artículo 3.1.3. Infraestructura.**

El criterio general aplicado en este seccional para la provisión de infraestructura, es que cada una de los Macrolotes será "autosuficiente" en cuanto a su dotación de agua potable, eliminación de aguas servidas, residuos sólidos y energía eléctrica, debiendo tomarse en consideración en cada uno de los proyectos específicos las disposiciones generales de esta ordenanza y en particular la obtención de los permisos correspondientes y el cumplimiento de las normas establecidas para cada uno de los servicios referidos.

**Artículo 3.1.3.1. Infraestructura de Transporte.**

El conjunto contará con las siguientes zonas que se destinarán exclusivamente a infraestructura de transporte, la que comprende:

**Artículo 3.1.3.1.1. Terminales Locomoción Colectiva Terrestre.**

Se podrán emplazar en esta zona áreas destinadas a estacionamientos públicos para la recepción de vehículos de transporte público y automóviles visitantes al conjunto. Se tendrá especial cuidado que las áreas destinadas a estacionamientos no generen impacto visual que obstaculice las construcciones o vistas. En el caso que se consideren cobertizos para estacionamientos, se cuidará que su materialidad y expresión sea correspondiente con las construcciones adyacentes.

**Artículo 3.1.3.1.2. Locomoción Fluvial.**

Se ha previsto que el conjunto posea embarcaderos de navegación por Río Serrano exclusivamente, en los puntos que se ha señalado en el Plano PSRS 1B. La materialidad de los embarcaderos será de madera con expresión similar a las construcciones del conjunto.

**Artículo 3.1.3.2. Infraestructura Sanitaria.**

Las siguientes disposiciones referidas a la infraestructura sanitaria están orientadas a asegurar que el conjunto cuente con servicios de calidad.

**Artículo 3.1.3.2.1. Agua Potable.**

El abastecimiento de agua potable será a través de pozos con un sistema de cloración para el cumplimiento de los requisitos exigidos en la NCh 409/84. Cada macrolote estancia contará con un sistema de agua potable ajustado a las normas sanitarias y deberá solicitar permiso ante el Servicio de Salud, conforme lo señala el artículo 71 letra a) del DFL 725/68 del Ministerio de Salud.

**Artículo 3.1.3.2.2. Aguas Servidas.**

Se utilizarán plantas de tratamiento que deberán ser al menos del tipo Lodos activos o aireación extendida para asegurar que cada estancia cuente con un sistema de evacuación de las aguas servidas ajustado a las normas sanitarias, evitando así los riesgos de contaminación de los cursos de agua y de las napas subterráneas. Deberá solicitarse autorización ante el Servicio de Salud, conforme lo señala el artículo 71 letra b) del DFL 725/68 del Ministerio de Salud.

**Artículo 3.1.3.2.3. Aguas Lluvias.**

Cada proyecto deberá contemplar sistemas de manejo y evacuación de las aguas lluvias que eviten anegamientos y escurrimientos inadecuados que afecten la capa vegetal o agraven las erosiones por cárcavas y establecer una solución específica de drenaje de aguas lluvias.

**Artículo 3.1.3.2.4. Disposición de Residuos Sólidos.**

A fin de asegurar que cada estancia cuente y cumpla con el manejo y tratamiento de residuos sólidos se deberá separar la basura en la fuente de origen, para tratar en cada estancia aquellas que son biodegradables en el corto plazo y trasladar a vertederos autorizados aquellas que son

reciclables y no degradables en el mediano y largo plazo. No se permitirá establecer fosas de depósito de residuos sólidos en las estancias.

**Artículo 3.1.3.3. Infraestructura Energética.**

Las siguientes disposiciones referidas a la infraestructura energética están orientadas a asegurar que el conjunto cuente con servicios de calidad.

**Artículo 3.1.3.3.1. Electrificación.**

La electrificación del conjunto será subterránea evitando el cableado aéreo. Cada una de las estancias deberá proveerse de un sistema de generación mitigando los impactos negativos que estas instalaciones presentan tanto en ruido, olores, emanaciones, derrames e impacto visual.

**Artículo 3.1.3.3.2. Telecomunicaciones.**

Se registrará por lo establecido en el artículo 5.1.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 3.1.3.3.3. Combustible.**

Los estanques de almacenamiento de combustibles (petróleo diesel) deberán cumplir con lo dispuesto en el DS 90/96, mientras que los de gas licuado deberán cumplir con lo que señala el DS 29/86, ambos del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

**Artículo 3.1.3.3.4. Generadores Eléctricos.**

- Condiciones de los generadores eléctricos. Los motores deberán ser confinados en cuartos especialmente habilitados que posean la estanqueidad suficiente para evitar los impactos que estos generan hacia el exterior.
- Carga y descarga de combustible. Se prevendrá en el diseño y ubicación de los estanques de almacenamiento de combustibles, que éstos sean accesibles y fáciles de operar en las faenas de carga.
- Ductos de evacuación de gases. Los ductos de evacuación de gases serán dispuestos con sus filtros y silenciadores de modo tal que eviten la contaminación mediante material particulado y gases emitidos. Especial preocupación se tendrá en el estudio de la dirección de los vientos que propagan los humos.

No se permitirá el funcionamiento en cada una de las estancias, de motores a combustión o calderas que no se encuentren confinadas en recintos adecuados y no cuenten con tuberías de evacuación de gases.

**Artículo 3.1.3.3.5. Teléfono y Televisión.**

Se debe mitigar el impacto visual de antenas satelitales ocultándolas de las vistas principales. Las antenas no deberán sobrepasar la altura de la cumbre del punto más alto de las construcciones.

**Artículo 3.1.3.3.6. Iluminación Pública.**

La iluminación pública y de patios será dispuesta en postes de madera o adosada a las construcciones, evitando que su impacto visual entorpezca vistas y construcciones.

**Artículo 3.1.4. Espacio Público.**

Especial importancia tienen las presentes disposiciones sobre el espacio público, en las que se busca establecer condiciones de unidad e identidad al conjunto.

**Artículo 3.1.4.1. Áreas Verdes / Arborización.**

Se trata de promover la vegetación en el conjunto con especies nativas o ya incorporadas al hábitat magallánico, evitando la introducción de nuevas especies. Cada una de las estancias contiene un área urbanizable en las que se localizarán las construcciones. En la superficie libre de construcciones de cada estancia, el terreno será rehabilitado mediante planes de manejo de la vegetación que incluya el mejoramiento de la pradera natural y de la vegetación nativa a fin que los visitantes puedan disfrutar principalmente de la flora local, que potenciará además la fauna nativa.

**Artículo 3.1.4.2. Sistema Vial.**

En la presente ordenanza se definen los criterios y estándares para la dotación de infraestructura vial y peatonal. Con estas disposiciones se busca asegurar la unidad del conjunto. La vialidad estructurante o secundaria consultará diseños especiales para materializar los cruces o cruces de caminos con el sistema de drenaje natural de las aguas en crecidas, no pudiendo consultarse rellenos de material o perfilamiento en las zonas de escurrimiento o inundación, que intercepten o modifiquen las áreas de desplazamiento del agua.

**Artículo 3.1.4.2.1. Vialidad Estructurante principal.**

La vía estructurante principal del conjunto será de mínimo impacto ambiental perfilada con material estabilizado. Se dispondrá de una señalética común de mínimo impacto visual para el conjunto de estancias de Río Serrano.

**Artículo 3.1.4.2.2. Vialidad Secundaria.**

Será perfilada con material estabilizado.

**Artículo 3.1.4.2.3. Vías Senderos Peatonales Principales.**

El conjunto de estancias alejadas unas de otras y los principales atractivos naturales más próximos del predio hacen necesaria la demarcación y tratamiento de huella o senderos para que los visitantes puedan desarrollar paseos de reconocimiento y observación. Estas huellas o senderos estarán demarcadas y su tratamiento material será mínimo. Las huellas o senderos tendrán un programa de mantención que evitará que contribuyan a la erosión del suelo.

**Artículo 3.1.4.2.4. Senderos Abiertos.**

En las Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano no se establecerán senderos demarcados, sin perjuicio que se permitirá el tránsito a campo traviesa.



**Artículo 3.2. Intensidad de utilización del suelo.**

El presente Capítulo establece disposiciones con las que se busca asegurar unidad en la forma de ocupar el suelo y a la vez establecer condiciones generales que enmarquen, también con un criterio de unidad, la expresión de la arquitectura a desarrollar en el conjunto.

**Artículo 3.2.1. Índice de Constructibilidad.**

La capacidad máxima de metros cuadrados de construcción para cada estancia será:

En los usos turísticos y equipamiento: 0.13

	Superficie/Hás.	Constructibilidad máxima (Hás.)
Macrolote 1 Estancia del Puerto	64,29	8,36
Macrolote 2 Estancia del Encuentro	78,36	10,19
Macrolote 3 Estancia de los Bosques	32,88	4,27
Macrolote 4 Estancia de la Pampa	50,04	6,51
Macrolote 5 Estancia de los Ríos	100,16	13,02

**Artículo 3.2.2. Porcentaje de ocupación del suelo.**

Este coeficiente establece el máximo de metros cuadrados a construir en el primer piso del terreno a fin de mantener una imagen de predominio del paisaje natural sobre lo construido.

En los usos turísticos y equipamiento: 6.5%

	Superficie/Hás.	Constructibilidad de suelo máximo (Hás.)
Macrolote 1 Estancia del Puerto	64,29	4,18
Macrolote 2 Estancia del Encuentro	78,36	5,09
Macrolote 3 Estancia de los Bosques	32,88	2,14
Macrolote 4 Estancia de la Pampa	50,04	3,25
Macrolote 5 Estancia de los Ríos	100,16	6,51

**Artículo 3.2.3. Alturas.**

Las construcciones podrán tener hasta 2 pisos y/o una altura máxima de 7 metros.

En las Zonas ZU3 y ZU5 las construcciones podrán tener hasta 3 pisos y una altura máxima de 10,5 metros.

**Artículo 3.2.4. Sistemas de Agrupamiento de las Construcciones.**

Se establecen disposiciones sobre el sistema de agrupamiento de las construcciones en las estancias basadas en las tipologías constructivas de las Estancias Magallánicas.

**Artículo 3.2.4.1. Distanciamiento entre vecinos y por riesgos de incendios.**

20 mts. entre construcciones vecinas.

10 mts. entre construcciones de una misma unidad que se encuentren separadas funcionalmente. Podrá establecerse pareamientos entre construcciones que sean funcionalmente afines.

**Artículo 3.2.4.2. Orientación de las construcciones según vientos.**

El diseño y emplazamiento de las construcciones contará con un estudio de los vientos en el lugar a través del cual se resolverán las protecciones y resguardos que sean necesarios para su adecuado funcionamiento. Se respetarán los criterios de ordenamiento respecto de viento.

**Artículo 3.2.4.3. Manejo y mantención en Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano.**

Cada uno de los macrolotes contempla zonas urbanizables y zonas restringidas al desarrollo urbano. Con el fin de garantizar la adecuada administración de los recursos naturales las personas que desarrollen actividades y construcciones en las zonas urbanizables desarrollarán y ejecutarán acciones de manejo y mantención del suelo y la vegetación de las zonas excluidas del desarrollo urbano.

**Artículo 3.2.4.4. Cierros.**

Se deberá respetar el criterio general del conjunto en orden a no construir cierros perimetrales entre cada una de las propiedades en las estancias licitadas.

En el caso de requerir cierros parciales éstos serán de vegetación y excepcionalmente de madera, no sobrepasarán el 1,20 m. de altura y una permeabilidad mínima del 70%, a excepción de las áreas de servicio que podrán tener una altura máxima de 2,0 m. y una permeabilidad libre.

**Artículo 3.2.5. Superficie Predial.**

Se establece que la subdivisión para los macrolotes ZU1 a ZU5 será la de los lotes individualizados y graficados en los planos respectivos de este seccional. Para el Macrolote ZUE con usos de equipamiento, la subdivisión mínima será de 3.500 m<sup>2</sup>. El esquema de subdivisión contenido en el Plano respectivo es sólo de carácter referencial.

**Artículo 3.2.6. Materialidad.**

Las siguientes disposiciones pretenden aportar directrices que favorezcan la unidad arquitectónica del conjunto como un atributo que lo distinga y le otorgue rasgos de identidad y calidad que el visitante disfrute y valore:

**a) Sobre Materialidad.****Paramentos verticales**

Se utilizará la madera y/o piedra como material predominante en la construcción de las edificaciones, para los revestimientos exteriores.

**Cubierta**

Libre.

**Puertas y Ventanas**

Serán de madera.

**b) Sobre el color de las construcciones.****Paramentos verticales**

Se busca que la estancias de Río Serrano se distingan por su unidad y tratamiento de las superficies exteriores de las construcciones para lo cual se promoverá el tratamiento de las fachadas mediante el uso de protectores, tintes, pátinas y otros sobre la madera y/o piedra.

**Cubierta**

Libre.

**Artículo 3.2.7. Elementos Arquitectónicos.**

Con el fin de lograr una imagen de unidad del conjunto se disponen los siguientes elementos arquitectónicos mínimos a considerar en cada uno de los proyectos:

- Pendientes de los techos.  
Basados en la tipología de las estancias magallánicas se reproducirá la pendiente y forma general de los techos en volúmenes preferentemente unitarios.  
Pendiente: mínima 35%.
- Chimeneas.  
Todo elemento de evacuación de gases o ventilación que sobresalga de la techumbre deberá contar con un envolvente que asemeje formalmente una chimenea.
- Aleros y chifloneras.  
Se dispondrán aleros y chifloneras destinadas a proteger del viento reinante y a la vez como elementos arquitectónicos que dé identidad a la edificación.
- Galerías y Jardín de Invierno.  
El proyecto deberá contar con espacios que recreen las galerías y jardín de invierno de las estancias magallánicas.

**Artículo 3.3. Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano.**

Las siguientes zonas están restringidas al desarrollo urbano y en el caso de estar incluidas en un terreno concesionado se deberán observar las siguientes medidas:

**Artículo 3.3.1. Zonas Inundables (ZRI).**

Zonas propensas a ser inundadas y muy susceptibles de ser erosionadas por el agua de no existir la capa vegetal actual. Casi sin excepción, tales fenómenos de inundación se presentan anualmente y se relacionan directamente con las estaciones más cálidas del año cuando se producen los deshielos en la zona. Estas zonas forman parte de los humedales de Río Serrano. En estas zonas no se deberá intervenir con obras de infraestructura, permitiéndose sólo la construcción de miradores.

**Artículo 3.3.2. Zonas de Riesgo por Erosión (ZRE).**

Zonas propensas a que sufran actualmente procesos de erosión. Los riesgos que esto conlleva son desmoronamientos y pérdida irreversible de bloques de suelos en las riberas del río Serrano y zonas de pradera que debieran intervenir para que recuperen su estrata arbórea original.

En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo que evite que la erosión continúe aumentando. Se prohíbe cualquier tipo de construcción, incluyendo senderos y caminos en estas zonas.

**Artículo 3.3.3. Zonas de Preservación (ZRPra).**

Zonas a preservar o recuperar por conjugarse frecuentemente una serie de variables ambientales tales como suelos que presentan una alto nivel de la napa freática (suelos gleyzados), masas boscosas a no intervenir por tener un papel relevante por su estado o situación dentro del predio y zonas de pradera que debieran intervenir para que recuperen su estrata arbórea original.

En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo particularizado de la vegetación que permite recuperar la calidad ésta.

En esta zona se permite la reforestación con lenga, nirre y otras especies de la zona.

**Artículo 3.3.4. Zonas de Protección (ZRPra).**

Zonas que se encuentran en un relativo buen estado de preservación que se emplazan sobre suelos en que la napa freática no asciende demasiado en el perfil (suelos de pradera) y no están sujetos a inundaciones por desbordes o crecimientos de cuerpos de agua o que presentan riesgos menores.

En estas zonas se deberá establecer un plan de manejo particularizado de la vegetación que permite proteger la calidad de la vegetación. Se deberá tener especial cuidado en el establecimiento de senderos que pongan en riesgo la vegetación.

En esta zona se permite la construcción de senderos.

2. Dispónese la publicación del texto íntegro del presente documento en el Diario Oficial y de un extracto del mismo, en dos oportunidades, dentro de los cinco días siguientes a su entrada en vigencia, en un diario de circulación nacional.

3. Declárase que el Plano, certificado de Factibilidad de la Ordenanza Local se archivará en este Gobierno Regional.

4. Remítase, dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la presente resolución, copias autorizadas de ésta y de sus antecedentes, al Conservador de Bienes Raíces de Magallanes; a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la XII Región y a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Torres del Paine.

Anótese, tómese razón, publíquese y archívese.- Eugenia Mancilla Macías, Intendente Región de Magallanes y Antártica Chilena.- Sandra Sánchez Paniceuc, Asesor Jurídico Servicio Gobierno Regional.





**ANEXO 2: MODELOS DE BOLETAS BANCARIAS DE GARANTÍA.****Modelo de Garantía de Seriedad de la Oferta y de Cumplimiento de las Obligaciones Establecidas en las Bases**

Boleta Bancaria de Garantía irrevocable y pagadera a la vista o a 30 días, emitida por una entidad bancaria o financiera chilena o con representación en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, por un monto de **U.F. 537,7 (quinientos treinta y ocho Unidades de Fomento)**.

La Boleta de Garantía deberá expresar en su glosa lo siguiente: *"Para garantizar la seriedad de la oferta y de cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación para la venta contra proyecto de inmueble fiscal individualizado como Lote N° 1, Macrolote 1, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena"*.

**Deberá tener una vigencia no inferior a un plazo de 240 días corridos, contados desde la fecha de la apertura de la Propuesta Pública (inclusive).**

**Modelo de Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto.**

Boleta Bancaria de Garantía irrevocable y pagadera a la vista o a 30 días, emitida por una entidad bancaria o financiera chilena o con representación en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, por un monto de **U.F. 5.377 (cinco mil trescientas setenta y siete Unidades de Fomento)**.

La Boleta de Garantía deberá expresar en su glosa lo siguiente: *"Para garantizar el fiel cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto ofertado en el inmueble individualizado como Lote N°1, del Macrolote 1, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine"*.

**Deberá tener una vigencia no inferior al plazo ofertado para ejecutar el proyecto, aumentado en seis meses, contados desde la fecha de entrega del documento de garantía en las oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena (inclusive).**



**ANEXO 3: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE FISCAL.**

<b>I. DATOS DEL OFERENTE.</b>			
Nombre completo o Razón Social del Oferente (Persona Natural o Jurídica)			R.U.T.
Domicilio			
Ciudad	Comuna	Región	Teléfono
Correo Electrónico	Estado Civil		Profesión u ocupación
Nombre Completo Representante (s) Legal (es)			R.U.T.
Domicilio			
Teléfono	Ciudad	Estado Civil	
Correo electrónico Representante(s) Legal(es)			

<b>II. SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE FISCAL OFERTADO.</b>			
Lote o Sitio, Manzana, Parcela, Número			
Comuna	Región		
Provincia	Superficie		
<b>III. MONTO OFERTA ECONÓMICA EN U.F. (IGUAL O SUPERIOR A UF 5.377)</b>			
<b>IV. MONTO DE INVERSIÓN COMPROMETIDO A EJECUTAR EN EL INMUEBLE EN U.F. (IGUAL O SUPERIOR A UF 3.600):</b>			
<b>V. VELOCIDAD DE LA INVERSIÓN EN MESES (PLAZO MÁXIMO 48 MESES):</b>			



**VI. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO A EJECUTAR EN EL INMUEBLE.****1. Tipo de proyecto (marque con una X):**

Tipo de Proyecto	Aplica (marcar con X)	Especificar Tipo
Alojamiento turístico		Ejemplo: Lodge, cabañas, hotel, etc.
Otros servicios turísticos		Ejemplo: Arriendo de equipos, tour guiado, servicio de restaurant, etc.

**2. Presentación del Proyecto:**

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

- a) **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: personas, variedad y cantidad de artículos e implementos para ofrecer, etc.).

Para esto, el oferente deberá velar por presentar de manera sintética el proyecto, pudiendo incluir información gráfica como fotomontajes, planos, gráficos y otras técnicas, además de las especificaciones de volúmenes y circulaciones, y la materialidad predominante.

También deberá describir como el proyecto considera los criterios de desarrollo sustentable que se sugieren en el numeral 3 de las Bases Técnicas.

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

- b) **Carta Gantt** de actividades a desarrollar en cada etapa de ejecución del proyecto mínimo comprometido a ejecutar, expresado en unidades de meses.
- c) **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, contado desde la suscripción de la escritura pública.



<b>VII. DOCUMENTOS OBLIGATORIOS</b>	<b>SI</b>	<b>NO APLICA</b>
<b>PERSONA NATURAL</b>		
Copia simple cédula de identidad oferente		
Copia simple escritura pública de Mandato		
Copia simple cédula de identidad Mandatario		
<b>PERSONA JURÍDICA</b>		
Copia simple de personería o poderes sociales de(los) representante(s) legales con certificación de su vigencia emitido por el organismo competente, en un plazo no superior a 120 días de antelación a la fecha de apertura de la Propuesta Pública.		
Copia simple del certificado otorgado por el organismo competente que acredite que la persona jurídica se encuentra vigente emitido en un plazo no superior a 120 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública.		
Copia simple escritura constitución social y todas sus modificaciones o estatutos, en caso de que el inmueble se encuentre en zona fronteriza.		
Fotocopia de RUT persona jurídica		
Fotocopia de RUT persona natural		
Boleta de Garantía ( <b>original</b> )		

**Firma del Oferente o Representante(s) Legal(es).**



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

Anótese, 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.



GERARDO SANZ DE UNDURRAGA

Subsecretario de Bienes Nacionales

Subrogante

DISTRIBUCIÓN.-

Div. de Bs. Nac.  
Dpto. Enaj. de Bs.  
Seremi Bs. Nac. de Magallanes y de la Antártica Chilena.  
División de Catastro.  
Unidad de Catastro Regional  
Estadísticas.  
Unidad de Decretos.  
Archivo Oficina de Partes.