



AUTORIZA EJECUCIÓN DE LICITACIÓN PÚBLICA Y APRUEBA BASES ADMINISTRATIVAS Y SUS ANEXOS, PARA ADJUDICAR EN PROPUESTA PÚBLICA CONCESIÓN DE USO ONEROSO DE INMUEBLE FISCAL QUE INDICA, PARA DESARROLLAR UN PROYECTO TURÍSTICO EN LA REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA.

SANTIAGO, 19 OCT 2021

EXENTO N° 547 /.- VISTOS:

Estos antecedentes, el Oficio Ord. SE12-1039 de 5 de noviembre de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Magallanes y de la Antártica Chilena; la Providencia N° 512 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° 420 de 30 de septiembre de 2021, de la División Jurídica; lo dispuesto por el Ministro de Bienes Nacionales en ORD. GABM N° 202 de 12 de agosto de 2021, del Gabinete Ministerial; 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, signado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

Que el Ministerio de Bienes Nacionales, en uso de sus facultades otorgadas por el D.L. N° 1939 de 1977, y en el contexto del Plan de Licitaciones 2018-2021, viene en ofrecer en licitación pública el inmueble fiscal para la ejecución de un proyecto de carácter turístico, mediante el otorgamiento de una concesión de uso oneroso por un plazo de 20 años.

Que la presente licitación se fundamenta en el interés del Fisco de efectuar una gestión eficiente de los bienes inmuebles fiscales, administrando y disponiendo de determinadas propiedades, con el propósito de promover la actividad económica y social en las regiones de nuestro país.

Ministerio de Bienes Nacionales

Registro _____

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 del trámite de Toma de Razón



D E C R E T O:

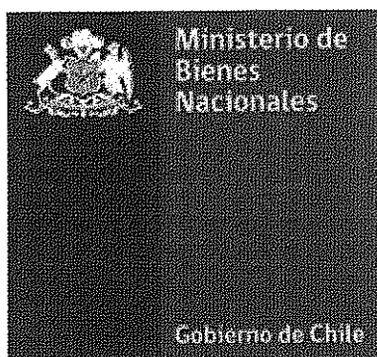
I.- Declárase prescindible para los fines del Estado, el inmueble que se individualiza en el numeral siguiente, ubicado en la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

II.- Autorízase la realización y ejecución de la Propuesta Pública por medio de la cual se concesionará onerosamente el inmueble fiscal signado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en 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° 1021-26; 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 Subdivisión N° 12402-816-C.U.; I.D. Catastral N° 716784; con una superficie de 5.000,00 m². (Cinco mil metros cuadrados); cuyos deslindes particulares son los que a continuación se indican:

- NORESTE : Línea recta de un tramo (A-B) de 58,69 metros que lo separa de camino público proyectado.
- SURESTE : Línea recta de un tramo (B-C) de 87,19 metros que lo separa de Propiedad Fiscal Macrolote N° 2, Plan seccional Río Serrano.
- SUROESTE : Línea recta de un tramo (C-D) de 58,69 metros que lo separa de Propiedad Fiscal Macrolote N° 2, Plan seccional Río Serrano.
- NOROESTE : Línea recta de un tramo (D-A) de 85,33 metros que lo separa del lote N° 18 plano 12402-779-C.U.

III.- Apruébase las "Bases Especiales Propuesta Pública, para la Concesión de Uso Oneroso de Inmueble Fiscal ubicado en la Comuna de Torres del Paine, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena" y los anexos (4) que forman parte del presente decreto, cuyo texto es el siguiente:





**BASES ESPECIALES PROPUESTA PÚBLICA PARA LA CONCESIÓN DE USO ONEROSO
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

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



36. INFORMACIÓN PROPORCIONADA Y GASTOS	21
37. PROCEDIMIENTOS DE COMUNICACIÓN, CONSULTAS Y ACLARACIONES A LAS BASES	21
38. CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN.....	21
II. BASES TÉCNICAS	22
1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL INMUEBLE	22
2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	24
3. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.....	25
4. DEL PROYECTO MÍNIMO A EJECUTAR.....	26
5. DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO	28
6. EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS	28
III. ANEXOS	30
ANEXO 1: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE A LICITAR.....	31
ANEXO 2: MODELOS DE BOLETAS BANCARIAS DE GARANTÍA.....	32
ANEXO 3: OFERTA TÉCNICA Y ECONÓMICA.....	33
ANEXO 4: PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.....	34



BASES ESPECIALES LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA CONCESIÓN DE USO ONEROSO DE INMUEBLE FISCAL INDIVIDUALIZADO COMO LOTE N° 20, DEL MACROLOTE 2, UBICADO EN SECTOR RÍO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE 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 del Ministerio de Bienes Nacionales, 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 diario de circulación nacional, y/o regional.

MARCO GENERAL

El Fisco de Chile es dueño del inmueble individualizado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de una superficie de 5.000 m².

El inmueble se emplaza en una zona urbana, distante a solo 4 km de portería Serrano, uno de los accesos principales al Parque Nacional Torres del Paine por ruta Y-290.

El Ministerio de Bienes Nacionales, en adelante también denominado el "**Ministerio**" o "**MBN**", en uso de las facultades otorgadas por el D.L. N°1.939 de 1977, y en el contexto del Plan de Licitaciones año 2018 - 2021, viene en ofrecer en licitación pública el inmueble antes citado, para la ejecución de un proyecto de equipamiento, mediante el otorgamiento de una **concesión de uso oneroso por un plazo de 20 años**.

I. BASES ADMINISTRATIVAS

1. INTRODUCCIÓN

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

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

2. OBJETO DE LA LICITACIÓN

El objetivo de la Licitación es entregar en concesión de uso oneroso el inmueble fiscal individualizado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena, para que se desarrolle un proyecto de equipamiento en él.

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

3. MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Decreto Ley N° 1.939 de 1977, que establece normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.



- Ley de Pesca Recreativa N° 20.256, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; Subsecretaría De Pesca.
- 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 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, Camaras 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.
- 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, 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 Circulares Aclaratorias 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 concesionario.



4. GLOSARIO

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

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

Sección: Se refiere a cualquier acápite de estas Bases.



- **Inmueble de Propiedad Fiscal:** Corresponde al/los terreno/s fiscal/es ofertado/s en la presente Licitación pública.
- **Unidad de Fomento o U.F.:** Corresponde a la Unidad de reajustabilidad fijada por el Banco Central de Chile, la que es publicada mensualmente por dicha entidad en el Diario Oficial. En el evento de que la Unidad de Fomento se elimine como unidad de reajustabilidad por la autoridad competente, sustitutivamente se aplicará la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre el último día del segundo mes anterior al que dejare de existir la Unidad de Fomento, y el último día del segundo mes anterior al de la fecha de pago, siendo la base sobre la cual se aplicará esta variación, el valor en pesos de la Unidad de Fomento (U.F.) del último día del mes anterior al que dejare de existir ésta última.

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

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

5. REQUISITOS GENERALES DE LOS OFERENTES

Podrán presentar ofertas en la presente licitación, todas las personas naturales o jurídicas chilenas o extranjeras interesadas en ella, que cumplan con los requisitos exigidos por el D.L N°1.939 de 1977 y estas Bases. En el evento que el Adjudicatario sea una persona natural o jurídica extranjera, deberá constituir una persona jurídica chilena para los efectos de la celebración del Contrato, conforme se establece en el D.L. N°1.939 de 1977.

6. COSTOS DE PARTICIPACIÓN

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

7. GASTOS DEL CONTRATO

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

8. IDIOMA DE LA LICITACIÓN

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



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

9. MONEDA DE LA OFERTA

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

10. DEL INMUEBLE FISCAL

El inmueble fiscal que se ofrece en concesión corresponde a:

Inmueble Fiscal	Plano N°	Superficie (Hás)	Inscripción Conservatoria	Valor Comercial Mínimo Inmueble (UF)	Renta Mínima Anual (UF)
Signado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en sector Río Serrano, comuna Torres del Paine.	12402-816-C.U	5.000 m ²	Fojas 144, N°87 del Registro de Propiedad del año 1964, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales.	1.100,00	93,00

* Copia de la inscripción de dominio junto con sus respectivos certificados y copia de Plano y Minuta de Deslindes se incluyen en ANEXO 1 "Antecedentes del Inmueble a Licitarse".

11. PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN Y DEL CONTRATO

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

12. DEL PROYECTO

Los oferentes deberán presentar una propuesta de proyecto de equipamiento a ejecutar en el inmueble concesionado, el que debe cumplir con los requisitos establecidos en las Bases Técnicas de este proceso licitatorio y que será evaluado en función de las ponderaciones señaladas en dichas Bases.

13. DE LA FORMA, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

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

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

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

Señores Ministerio de Bienes Nacionales".



- "Identificación del Oferente": Nombre del Oferente.
- "Identificación del Sobre": Según corresponda, se deberá señalar si se trata de Antecedentes Generales u Oferta Técnica y Económica.
- Referencia: "Licitación para la Concesión Onerosa de Terreno Fiscal para el desarrollo de proyecto de equipamiento en el inmueble fiscal singularizado como Lote N° 20, del Macrolote 2, ubicado en sector Río Serrano, de la comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

13.4. Sobre N° 1: Antecedentes Generales.

a) Identificación del Oferente: El Oferente deberá indicar claramente su identificación y razón social, cuando corresponda.

b) Personas jurídicas constituidas en el extranjero: En el caso de las personas jurídicas extranjeras, ellas deberán presentar los antecedentes legales de su constitución y sus modificaciones, si las hubiere, y su representación legal, de acuerdo a la legislación que rija en su país de origen, debidamente legalizados en Chile, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 345 del Código de Procedimiento Civil, y acompañando una traducción libre al español de los mismos documentos en el caso de que los originales de tales documentos se hayan emitido en lengua extranjera.

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

i. Copia simple de escritura de constitución de la Sociedad y sus modificaciones, con sus respectivas inscripciones y publicaciones. En caso de corresponder al sistema de empresa en un día, copia de los certificados emanados de dicha plataforma.

ii. Certificado de Vigencia de la Sociedad. El Oferente deberá presentar certificado de vigencia de la sociedad, otorgado por el organismo competente, con una antigüedad no superior a ciento veinte (120) días a la recepción de las ofertas.

iii. Identificación del Representante Legal. Respecto del Oferente, se deberá acompañar fotocopia de la cédula de identidad del representante legal de la sociedad (anverso y reverso) y copia simple de los documentos que acrediten su personería.

iv. Certificado de vigencia de la personería del representante legal de la sociedad oferente, otorgado por el Organismo competente, de una antigüedad no superior a ciento veinte (120) días a la recepción de las ofertas.

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

13.5. Sobre N° 2: Oferta Técnica y Económica

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

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



El valor de la oferta, esto es, la renta concesional, el monto de la inversión y la velocidad de la inversión, deberá ser presentado según ANEXO 3.

Deberá acompañar original del documento de garantía de seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones, de la manera y monto señalados en los números 14 y 15 de las presentes Bases.

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

13.7. El no cumplimiento del requisito de acompañar el original del documento de garantía de seriedad a la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Bases, producirá el efecto de tener por no presentada la oferta.

14. GARANTÍAS. NORMAS COMUNES A LAS GARANTÍAS

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

14.1. El MBN aceptará como instrumentos de garantía, Boletas Bancarias de Garantía, emitidas por un banco comercial domiciliado en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, pagaderas a la vista o a 30 días. El plazo y la glosa de cada boleta bancaria de garantía deberá contener lo que se indicará más adelante en la individualización de cada una de ellas.

14.2. Salvo que expresamente se indique lo contrario, será responsabilidad de la Concesionaria mantener vigente las boletas bancarias de garantía durante todo el período que ellas están llamadas a garantizar. Si por cualquier razón el documento de garantía fuera a vencer antes del término del período que éste debe garantizar, la Concesionaria tendrá la obligación de renovar dichos documentos con a lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de su vencimiento, y así sucesivamente, siendo de su responsabilidad mantener vigente la garantía por todo el plazo que ésta debe garantizar. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al MBN para hacer efectiva la boleta bancaria de garantía respectiva.

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

14.4. Será de exclusiva responsabilidad del oferente el emitir correctamente las boletas bancarias de garantía de acuerdo a lo establecido en el ANEXO 2, y su entrega en la fecha y lugar establecidos.

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

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

15.1. Con el objeto de garantizar la seriedad de la oferta y cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Bases, el Oferente deberá entregar en original, **una**



boleta bancaria de garantía, por un monto de U.F 110 (ciento diez Unidades de Fomento), equivalente al 10% del valor comercial mínimo del inmueble fiscal al que postula, fijado por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena, según consta en los antecedentes del **ANEXO 1**. Esta garantía deberá ser extendida en U.F., tomada a favor del Ministerio de Bienes Nacionales, R.U.T. N°61.402.000-8, para garantizar la seriedad de la oferta y las obligaciones establecidas en las Bases, en el proceso de Licitación de la Concesión de inmueble fiscal individualizado como Lote N° 20, del Macrolote 2, sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

15.2. El plazo de vigencia de la boleta bancaria de garantía deberá ser de **doscientos cuarenta (240) días** contados desde la fecha de recepción de las ofertas (inclusive).

15.3. Las garantías serán devueltas a los Oferentes cuyas ofertas no fueran aceptadas una vez que se suscriba el Contrato de Concesión, o bien desde la publicación en la página web del MBN del decreto que declara la licitación desierta, para cuyo efecto el Oferente deberá solicitar la devolución de la garantía por escrito. Dicho trámite de devolución tendrá un plazo máximo de siete (7) días hábiles, contados desde el día que se ingrese la solicitud en la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

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

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

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

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

- a. Hacer en cualquiera de los documentos contenidos en su oferta, una declaración falsa respecto de un hecho relevante o incurrir en una conducta que sea contraria a cualquier declaración contenida en los documentos de la oferta, circunstancia que será debidamente calificada por el Ministerio.
- b. No constituir la Sociedad Concesionaria, si corresponde.
- c. No concurrir a la suscripción del Contrato y no efectuar la inscripción y anotación en los plazos establecidos en estas Bases.
- d. En el evento que no se renovare oportunamente la boleta bancaria de garantía.



- e. Desistimiento de la oferta.
- f. Por no entregar garantía de fiel cumplimiento del proyecto previo a suscribir la escritura pública de concesión.

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

16. GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO

16.1. Para garantizar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto propuesto, el Concesionario deberá acompañar, previo a la suscripción de la escritura pública de concesión, una boleta bancaria de garantía a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por un monto de **U.F. 1.100.- (mil cien Unidades de Fomento), equivalente al 100% del valor comercial mínimo fijado por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena al Lote adjudicado**, debidamente extendida en Unidades de Fomento. El plazo de vigencia de dicha garantía no podrá ser inferior al plazo ofertado para desarrollar el proyecto, aumentado en seis meses.

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

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

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

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

16.6. La Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto le será devuelta al Concesionario acreditada la construcción de la iniciativa propuesta, de acuerdo a lo establecido en estas Bases, lo cual se entenderá una vez ingresado en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, **el Certificado de Recepción Definitiva Total o Parcial de las Obras, emitido por la Dirección de Obras Municipales competente** y se cuente con un informe de fiscalización favorable de la citada Secretaría, relativo al cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto comprometido en la oferta.

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

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



a. 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 **noventa (90) días** corridos, contados desde la fecha de la publicación de la Propuesta Pública en un diario de circulación nacional y/o regional. El lugar destinado para ello será las oficinas 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.

b. La segunda 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 **ciento veinte (120) días** corridos, contados desde la fecha de la publicación de la Propuesta Pública en un diario de circulación nacional y/o regional. El lugar destinado para ello será las oficinas 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 evento que no se reciban ofertas en la primera fecha de apertura antes señalada.

17.2. 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 el numeral 18.4. de las presentes Bases.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

19. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN Y NOTIFICACIÓN

19.1. La Propuesta Pública se resolverá por Decreto Exento del Ministerio de Bienes Nacionales, dentro del plazo de **ciento veinte (120)** días hábiles contado desde la fecha del Acta de Apertura de la Propuesta Pública.

19.2. El extracto del Decreto Exento que dispone la adjudicación de la concesión, deberá publicarse en el Diario Oficial, dentro del plazo de los 30 días siguientes a la fecha de su dictación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del D.L N°1.939 de 1977 y sus modificaciones.

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

20. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y DECRETO APROBATORIO

20.1. La minuta del Contrato de Concesión será redactada por un abogado de la Seremi de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena y la escritura pública de Contrato de Concesión deberá ser firmada por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, en representación del Fisco-Ministerio de Bienes Nacionales y, por el representante legal del Concesionario, dentro del plazo de los **treinta (30) días** contados desde la fecha de la publicación en el Diario Oficial del extracto del decreto de adjudicación.

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

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

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



20.5. Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el Contrato referido, el Adjudicatario deberá inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, la escritura pública de concesión, así como también, anotará ésta al margen de la inscripción de dominio del respectivo predio, todo ello dentro del plazo de **sesenta (60)** días contados desde la fecha de la notificación del decreto aprobatorio del Contrato, la que se efectuará por carta certificada y se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la oficina de correos correspondiente.

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

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

21. DE LA RENTA CONCESIONAL ANUAL

21.1. La renta concesional anual, en adelante la "renta concesional", es el monto en dinero, expresado en U.F., que deberá pagar anualmente la Concesionaria al MBN por la concesión otorgada, la que será igual al monto ofertado en el Anexo 3 de la Oferta Técnica y Económica por el oferente que resulte Adjudicatario de la concesión, no pudiendo en ningún caso ser inferior a la renta mínima fijada en estas Bases y que se señala en la tabla siguiente.

Propiedad Fiscal	Renta Concesional Anual Mínima (en U.F.)
Lote N° 20, Macrolote 2, sector Río Serrano, comuna Torres del Paine.	93,00

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

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



efecto la concesión.

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

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

21.6. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en caso que el Concesionario se encuentre en mora en el pago de la renta concesional anual, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá solicitar el término de la concesión, según lo establecido en el número 32 de estas Bases.

22. ENTREGA DEL INMUEBLE

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

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

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

23. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

El Contrato incorporará las Bases de Licitación con todos sus Anexos y Circulares Aclaratorias, si las hubiere.

24. DE LA TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

El Concesionario podrá transferir la concesión como un todo, comprendiendo todos los derechos y obligaciones que emanen del Contrato de Concesión. Dicha transferencia sólo podrá hacerse a una persona jurídica de nacionalidad chilena, en los términos previstos en el artículo 62 A del D.L. N°1.939, de 1977 y sus modificaciones.

25. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO: CONDUCCIÓN DE LAS OPERACIONES

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

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

25.3. Cuando las leyes o reglamentos exijan como requisito ser propietario del terreno en que recae la concesión, la Sociedad Concesionaria podrá solicitar los permisos, la aprobación de los planes de manejo y la asistencia técnica y crediticia que se requieran para construir o realizar en el inmueble concesionado, las inversiones necesarias para el



cumplimiento del Proyecto, según lo dispone el artículo 60 del D.L. N°1.939 de 1977 y sus modificaciones.

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

25.5. La Sociedad Concesionaria entenderá que toda la información entregada al Ministerio, como asimismo, la que en el futuro le entregue con motivo del Contrato, Proyecto y sus Anexos, son y serán fiel expresión de la verdad, estando en pleno conocimiento de que si se comprobare falsedad de la información entregada por el Concesionario, o de la que en el futuro entregue, se harán efectivas las responsabilidades penales y civiles que en derecho correspondan, sin perjuicio de la posibilidad de dar inicio al procedimiento de término de la concesión por incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria, de acuerdo a los mecanismos establecidos en el DL 1939 de 1977 y sus respectivas modificaciones.

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

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

26. OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Además de las obligaciones contenidas en el Decreto Ley N° 1.939 de 1977, sus modificaciones y la legislación aplicable, la Sociedad Concesionaria se obligará a lo siguiente:

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

- i. El comienzo de cualquier disputa o proceso con cualquier autoridad gubernamental en relación al inmueble o terreno concesionado;
- ii. Cualquier litigio o reclamo, disputas o acciones, que se entablen con relación al inmueble o terreno concesionado y los derechos que el Fisco tiene sobre el mismo;
- iii. La ocurrencia de cualquier incidente o situación que afecte o pudiera afectar la capacidad del Concesionario para operar y mantener el inmueble objeto de esta licitación.
- iv. La ocurrencia de cualquier hecho o circunstancia que haga imposible para el Concesionario, el cumplimiento de las obligaciones que le impone el contrato de concesión.

26.2. Obligaciones exigidas en la legislación especial:

Durante la vigencia del Contrato, la Sociedad Concesionaria deberá cumplir con la normativa vigente aplicable al proyecto desarrollado. Asimismo, tiene la obligación de obtener todos los permisos y autorizaciones sectoriales que, conforme a la legislación vigente, sean necesarios para el desarrollo del Proyecto, considerando lo dispuesto en el artículo 60 del D.L. 1939, de 1977 y sus modificaciones.

26.3 Otras obligaciones específicas del Concesionario: Sin perjuicio de las obligaciones



establecidas anteriormente, la Sociedad Concesionaria queda sujeta, además, a la siguiente obligación:

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

27. NUEVAS INVERSIONES

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

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

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

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

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

29. DEL DOMINIO DE LAS OBRAS Y MEJORAS

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

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

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

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

31. MULTAS

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

31.2. El cumplimiento de dicha condición, deberá acreditarse presentando el



certificado de Recepción definitivo total o parcial de obras emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena. El incumplimiento de este plazo, generará **una multa equivalente a U.F. 50, por cada mes de atraso**. Con todo, los atrasos no podrán ser superiores a un año, por cuanto dicha falta será considerada incumplimiento grave del contrato, pudiendo el Ministerio iniciar el procedimiento para poner término a la concesión.

31.3. En caso de incumplimientos del Concesionario de obligaciones diferentes a la descrita en el numeral anterior, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá cobrar una multa que se establece a título de cláusula penal, **entre U.F. 20 y el equivalente a una renta anual concesional, por cada infracción a las obligaciones contraídas en el Contrato de Concesión**. El monto exacto de la multa dependerá de la naturaleza del incumplimiento, cuestión que será calificada fundadamente por el Ministerio.

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

31.5. La concesionaria tendrá el plazo de treinta (30) días para pagar la multa o reclamar de su procedencia por escrito, a través de los recursos establecidos en la Ley N° 19.880, sin que se puedan establecer reclamos con posterioridad.

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

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

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

32. TÉRMINO DE LA CONCESIÓN

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

- a) Cumplimiento del plazo del Contrato.
- b) Mutuo acuerdo entre el MBN y la Concesionaria. El MBN sólo podrá concurrir al acuerdo si los acreedores que tengan constituida prenda a su favor consintieren en alzarla o aceptaren previamente, y por escrito, dicha extinción anticipada.
- c) Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar del bien para el objeto de la concesión.
- d) Incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria. Se considerarán como tales, sin que éstas tengan el carácter de taxativas, las siguientes:



- Entrega de información técnica o económica maliciosamente falsa o incompleta.
- Que la Concesionaria no cumpla o no ejecute cualquiera de las obligaciones significativas que se estipulen en el Contrato, tales como la falta de ejecución o abandono de las obras de construcción del Proyecto; o uso del terreno distinto al objeto de la concesión.
- No pago de la renta concesional.
- No pago oportuno de las multas aplicadas por el MBN.

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

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

32.4. La declaración de incumplimiento grave de las obligaciones de la Concesionaria hará exigibles los créditos que se encuentren garantizados con la prenda que ésta hubiere otorgado. Ellos se harán efectivos de acuerdo al orden establecido en la normativa legal vigente.

33. DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

34. FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

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

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

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

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

35. DE LAS OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

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



36. INFORMACIÓN PROPORCIONADA Y GASTOS

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

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

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

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

37.2. Los interesados que deseen formular consultas en relación con el proceso de licitación regulado en las presentes Bases, deberán dirigirlas en forma escrita a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, hasta 15 (quince) días hábiles antes de la fecha de la apertura de la Propuesta Pública. Dichas consultas serán evacuadas dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha de su recepción. No se responderán aquellas consultas que ingresen por otro medio que no sea a través de la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena. En todo caso, las respuestas que se den a las consultas serán a título informativo y no modificarán el tenor de las presentes Bases. Las respuestas a las consultas formuladas, serán publicadas en el portal web del Ministerio de Bienes Nacionales, <http://licitaciones.bienes.cl/>.

37.3. Las respuestas y aclaraciones o precisiones serán emitidas por el Ministerio de Bienes Nacionales en comunicaciones formales denominadas "Circulares Aclaratorias de las Bases de Licitación". Dichas circulares aclaratorias serán publicadas en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales. Aun no existiendo solicitud de aclaración, el Ministerio podrá de oficio emitir Circulares Aclaratorias.

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

37.5. El Ministerio de Bienes Nacionales no se responsabilizará por el desconocimiento de las Circulares publicadas en el sitio web del Ministerio.

38. CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN

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



II. BASES 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 km 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, acuáticas y funga, caracterizándose en vegetación el 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.

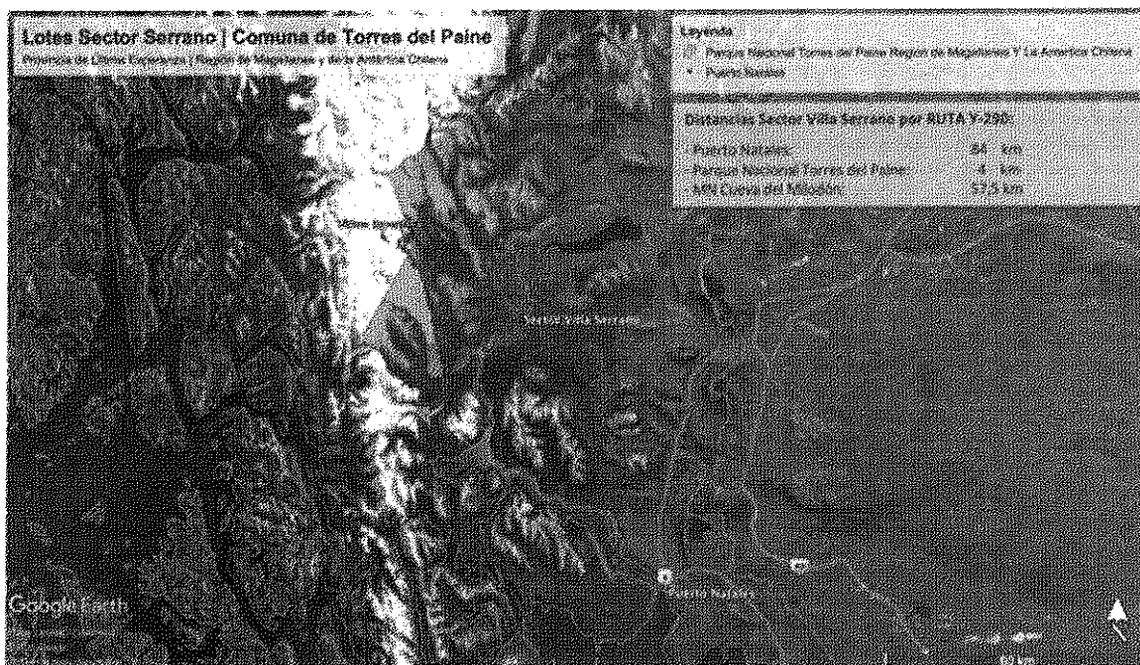
En este contexto, Villa Serrano se establece como un asentamiento clave para continuar impulsando el crecimiento de la comuna, con desarrollo en miras al turismo sustentable alrededor del Parque Nacional Torres del Paine, distante a tan solo 4 kilómetros de su acceso por portería Serrano.

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 de Parque Nacional Torres del Paine y Villa Serrano.

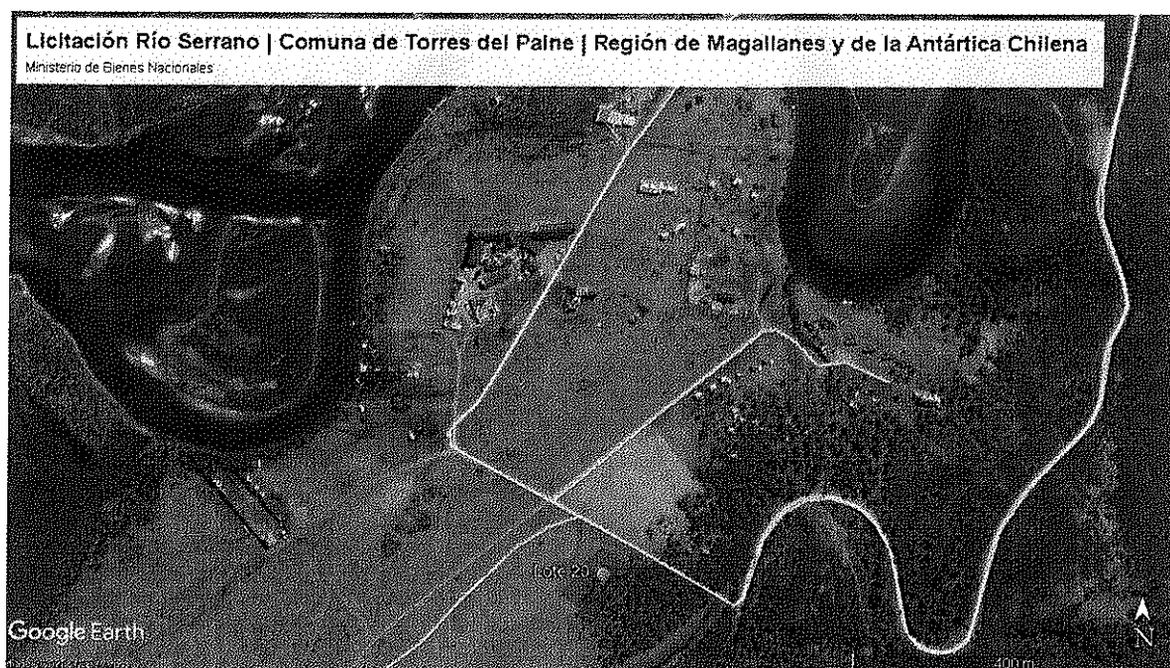


Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales.

La propiedad fiscal se encuentra afecta 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° 20, del Macrolote 2, se superpone a zonas ZUE (Equipamiento) y ZRPro (Zona de Protección).

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.

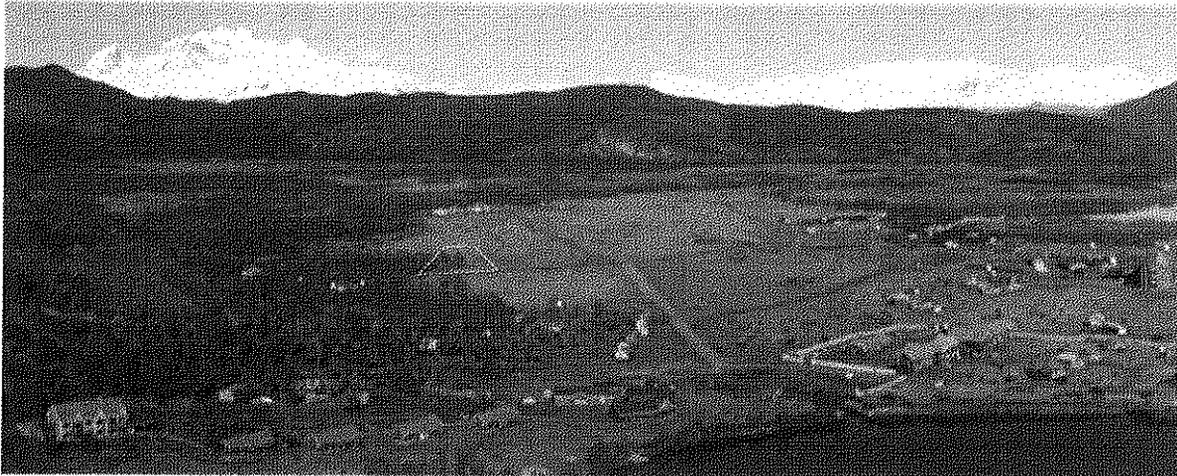
Imagen 2: Ubicación Lote N°20, Macrolote 2, sector Río Serrano.



Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales



Imágenes 3 y 4: Villa Serrano y emplazamiento Lote N°20, Macrolote 2.



Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales.

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble licitado corresponde a un Lote emplazado en el Macrolote 2, del sector Río Serrano con favorables vistas hacia el macizo de Torres del Paine.

En el contexto del Plan Seccional de Río Serrano, al Macrolote 2 se le asigna un rol de encuentro para los visitantes que vienen a hospedarse en la zona, o se encuentran de paso y que buscan pertrechos y reponerse después de la jornada de viaje; complementario al Macrolote 1 que acoge a la Villa Serrano y al lugar más consolidado en el tiempo.

La siguiente tabla, construida de acuerdo al Plano Informativo N° 12402-816-C.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, resume antecedentes del inmueble:

Lote y superficie

Macrolote	Lote	Superficie (m²)	Plano N°
2	N° 20	5.000,00 m2	12402-816-C.U

Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales.



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 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, basada en el estilo de arquitectura de las estancias Magallánicas 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 inclusivos (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, considerando 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, compostaje, 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.

4. DEL PROYECTO MÍNIMO A EJECUTAR

Junto con la oferta económica, se deberá acompañar una propuesta del proyecto a desarrollar en el inmueble al que se postula, proyecto 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 del proyecto.

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 compone de dos zonificaciones: **ZUE (Zona Equipamiento)** y **ZRPro (Zonas de Protección)**, cuyos usos se describen a continuación:

a) Zona ZUE:

Queda estrictamente prohibido el uso de suelo para vivienda en esta zona, según lo establecido en el artículo 2.1.25 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Zona destinada al Equipamiento y Servicios del conjunto de Estancias, lo que se rige de acuerdo a los parámetros establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en sus artículos 2.1.33 y 2.1.36, tal como establece el artículo 2.1.32. Asimismo, la zona ZUE permite lo siguiente:

- Infraestructura; Infraestructura de Transporte, Terminales locomoción colectiva terrestre, Locomoción fluvial.
- Infraestructura Sanitaria; Agua potable, Aguas servidas, Aguas lluvias, Disposición de residuos sólidos.



- Infraestructura energética; Electrificación, Telecomunicaciones, Combustibles, Generadores eléctricos, Teléfono y televisión, Iluminación pública.

b) Zona ZRPro:

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.

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, de acuerdo a los estándares establecidos por la normativa
- c) Optimización del recurso hídrico:** Implementación de artefactos sanitarios de bajo consumo hídrico y captación de agua con sistema de filtro y cloración, según la normativa vigente.
- 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 concesionario considere aspectos de la guía "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹.

4.2) Monto de la Inversión: declarar monto a invertir en U.F. en estructura y equipamiento, el cual no podrá ser inferior a **U.F. 850₂**.

4.3) Velocidad de la Inversión: declarar los meses en que se desarrollará la inversión, cuyo plazo máximo es de 48 meses contados desde la fecha de suscripción de la escritura pública.

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

² El monto de inversión será verificado en base a los derechos municipales pagados en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, tanto por el Permiso de Edificación como por la Recepción 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 la construcción.

³ <https://www.minvu.cl/elementos-tecnicos/elementos-tecnicos/tabla-de-costos-unitarios/>



- 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, y, detalle y describa técnicamente la infraestructura y/o equipamiento a implementar hasta un plazo de 48 meses.

El control y supervisión de los avances en el desarrollo y ejecución del proyecto, corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Magallanes y de la Antártica Chilena.

5. DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO

- a) La Concesionaria tendrá la obligación de ejecutar totalmente 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 suscripción de la escritura pública respectiva.
- b) La obligación de ejecutar la totalidad del proyecto en tiempo y forma se acreditará con la entrega de copia autorizada del 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 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 de la Concesionaria. El no cumplimiento dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a hacer efectivo el cobro a favor del Fisco de la boleta de garantía 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 de la Concesionaria. De esta forma, cualquier incumplimiento de las obligaciones de la Concesionaria causado por la imposibilidad de obtención de los permisos aludidos será inoponible al Fisco, y generará las sanciones correspondientes.

6. 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
Monto de Inversión (U.F.)	50%
Velocidad de la Inversión (meses)	30%
Renta Concesional (U.F./año)	20%
Total	100%



d) Los factores de evaluación se calcularán de la siguiente forma:

i. **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. 850** en la unidad de concesión³. 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

ii. **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 suscripción de la escritura pública. 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 mínimo ofertado por alguno de los oferentes

m_o = meses de ejecución del proyecto ofertado

iii. **Renta concesional anual (20%):** Corresponde a la renta concesional anual, la cual no podrá ser inferior a la renta concesional anual mínima, que corresponde a **U.F. 93,00 (noventa y tres U.F.)**. El puntaje se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \left(\frac{r_o}{r_{max}} \right) \times 100$$

Donde:

P = puntaje obtenido

r_o = renta concesional comprometida por oferente

r_{max} = monto mayor de renta concesional ofertada por alguno de los oferentes

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 **Monto de Inversión**. De mantenerse el empate, se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en el factor **Velocidad de la Inversión**.

³ 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.

www.minvu.cl/elementos-tecnicos/elementos-tecnicos/tabla-de-costos-unitarios/



III. ANEXOS

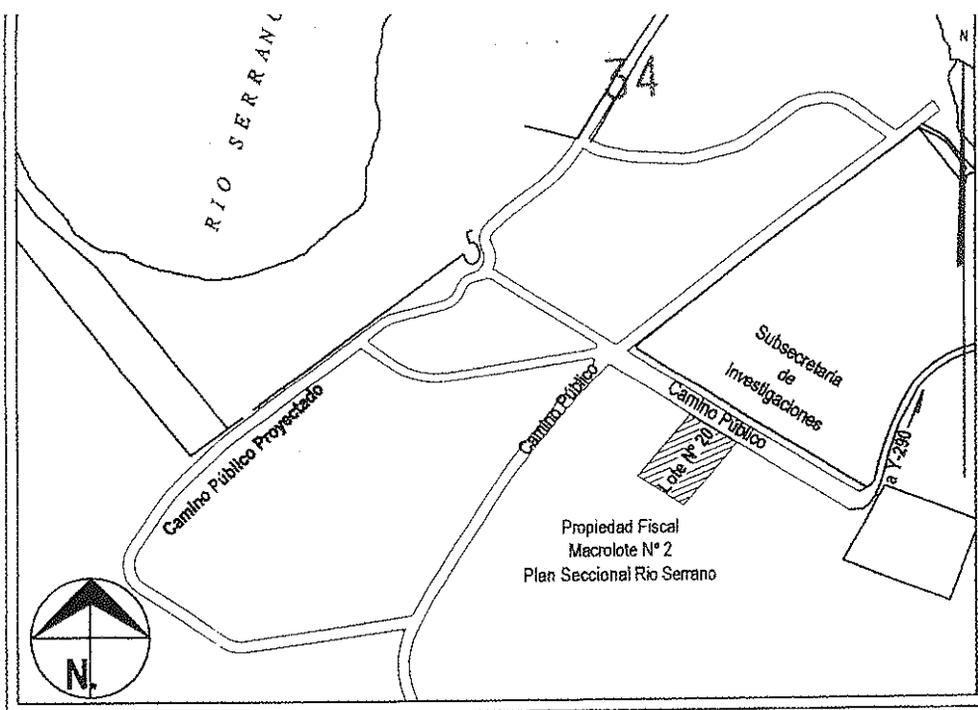
- Anexo 1 ANTECEDENTES DEL INMUEBLE A LICITAR.
- Anexo 2 MODELOS DE BOLETAS BANCARIAS DE GARANTÍA.
- Anexo 3 OFERTA TÉCNICA Y ECONÓMICA
- Anexo 4 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO



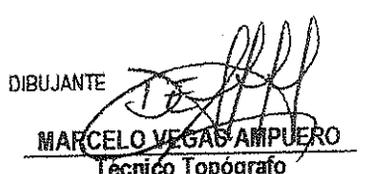
ANEXO 1:**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE FISCAL INDIVIDUALIZADO COMO LOTE 20, DEL MACROLOTE 2, UBICADO EN SECTOR RÍO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE ÚLTIMA ESPERANZA, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA**

- Plano 12402-816-C.U.
- Minuta de Deslindes.
- Copia de inscripción de dominio a nombre del Fisco, con certificación de vigencia, hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones.
- Certificado N° 110, de fecha 30/11/2020, extendido por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, que acredita que el inmueble se encuentra inscrito en mayor cabida o amparado en una inscripción global a nombre del Fisco de Chile.
- Certificado de Informaciones Previas N° 012, de fecha 07/06/2021, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Torres del Paine.
- Certificado del Secretario Técnico de la Comisión Especial de Enajenaciones de la región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 02/11/2020, que señala el valor comercial mínimo fijado por ese órgano para el inmueble que se licita.
- Oficio Ord. Gabm N° 202, de fecha 12 de agosto de 2021, mediante el cual el Sr. Ministro de Bienes Nacionales determina el monto de la renta concesional mínima anual para el inmueble que se licita.
- Certificado del Ministerio de Bienes Nacionales N°03 de fecha 21/01/2021, señalando si el inmueble se encuentra ubicado 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°108 de fecha 30/11/2020, señalando si el inmueble se encuentra afecto a las situaciones contempladas en el artículo 6 del Decreto Ley N° 1.939 del año 1.977.
- Plan Seccional Río Serrano.





CUADRO DE COORDENADAS		
Punto	Norte	Este
A	4.321.838,48	641.171,99
B	4.321.807,88	641.222,07
C	4.321.742,29	641.164,62
D	4.321.774,49	641.115,55

		MINISTERIO DE BIENES NACIONALES DIVISION DEL CATASTRO NACIONAL DE LOS BIENES DEL ESTADO		 VICTOR IGOR HESS SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL BIENES NACIONALES	
UBICACION REGION : MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA PROVINCIA : ULTIMA ESPERANZA COMUNA : Torres del Paine LOTE : Rio Serrano, Lote N° 20		PLANO N° 12402-816-CU FISCO MATERIA : D.L. 1939 de 1977			
REFERENCIA CARTOGRAFICA : Sistema de Proyección U.T.M. Datum 1980.		ORIGEN DE LA INFORMACION Imagen Georeferenciada Google Earth		DIBUJANTE  MARCELO VEGAS AMPUERO Técnico Topógrafo	
REFERENCIA GEODESICA : Datum WGS-84		OBSERVACIONES		FECHA Mayo 2014	
INCULACION : Imagen Georeferenciada		ESCALA Las Indicadas		SUPERFICIES TOTAL : Las Indicadas	





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

MINUTA DE DESLINDES

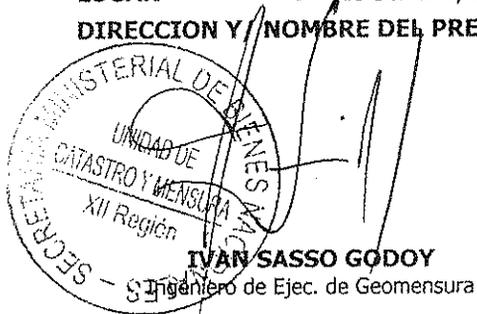
EXPEDIENTE : 121PP647309
SOLICITANTE : FISCO
MATERIA : D.L. 1939 de 1977
PLANO N° : 12402-816-CU
CABIDA : 5.000,00 m²

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

NORESTE : Línea recta de un tramo (A-B) de 58,69 metros que lo separa de camino público proyectado;
SURESTE : Línea recta de un tramo (B-C) de 87,19 metros que lo separa de Propiedad Fiscal Macrolote N° 2, Plan seccional Río Serrano;
SUROESTE : Línea recta de un tramo (C-D) de 58,69 metros que lo separa de Propiedad Fiscal Macrolote N° 2, plan seccional Río Serrano; y
NOROESTE : Línea recta de un tramo (D-A) de 85,33 metros que lo separa del lote N° 18 plano 12402-779-CU.

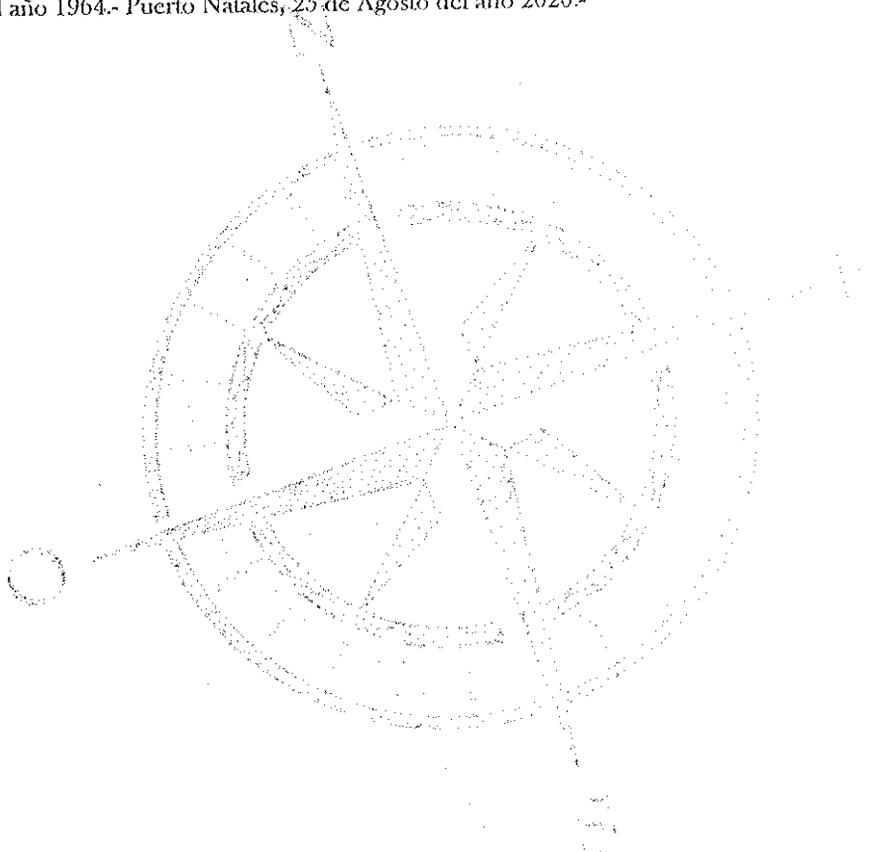
UBICACION

REGION : XII de Magallanes y de la Antártica Chilena
PROVINCIA : Última Esperanza
COMUNA : Torres del Paine
LUGAR : Río Serrano, Lote N° 20
DIRECCION Y NOMBRE DEL PREDIO : Lote N° 20, Río Serrano



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 No19.799 y en el Autoacordado de
la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en
el sitio Web www.notariosyconservadores.cl con el código de
verificación indicado sobre estas líneas.

CPA.INSC 87-1964.pdf





Válido
para el
Bienio 1963 — 64

40
Eº 0,05 - cinco manvita y vis.

Cinco Centésimos

146.-

5



Auto del señor Juan
Luis de la Cruz
y sus hijos de F. de
la Cruz, se ha su-
pedido se publiquen
los cartules con
visitas para poder
a la inscripción en
el Conservador de
Bienes Raíces de los
terrenos de que se com-
pone el finco en este fo-
rulario y que se in-
scriban con prece-
dencia de los
siguientes límites
En parte, el paralelo
manvita y vis que
seca por las divisiones
de los terrenos
divididos de la
división de Chile
y Manquibun por un
parte y por la otra por
te, la línea divisoria
con la República Argen-
tina; el sur y al oc-
te el mismo finco
y al este, la línea limi-
trofe con la República

Transfido de
orden c. 100
- N.º 103 de 1998
- N.º 104 de 1998
Transfido de
N.º 105 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 106 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 107 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 108 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 109 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 110 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 111 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 112 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 113 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 114 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 115 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 116 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 117 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 118 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 119 de 1998
(04-10-1998)
Transfido de
N.º 120 de 1998
(04-10-1998)



Vip 1269-12

Transfiro el lote A 17 a Dño Serrano, a fs. 223 N° 202 del año 2013.

Transfiro el lote Puerto Eden, A 13 a Dño Serrano, a fs. 230 N° 205 del año 2013.

Por Resolución Ex. N° 58 del 9 de Septiembre de 1997, de la Dirección General de Carabineros de Chile, Protocolizado por el Notario Público Titular de la Oficina Primera Notaria de Santiago don Raul de la Cruz Pizarro, el 26 de Octubre de 2007, que en copia autorizada se archiva al final del Registro de Propiedad del caso de este año, 587 al N° 224, se asigna el patrimonio de la sucesión fiscal de la Dirección de Bienestar Social al sentido que la destinación que se efectúa en favor del Ministerio de Subsecretaría de Correos, para la Prefectura de Magallanes, el Territorio Fiscal ubicado en Estación Bories, comunas de Ulen, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una su-

ficie de 504 Has., formada por 2 lotes colindantes separados por camino publico, uno de ellos de 500 Has. y el otro de 4 Has. y que es parte integrante del inmueble inscrito al Centro: Puerto Natales, 20 de Mayo del año 2013.

hacia el punto 1269-12 hasta el Estrecho Polimonte del bravo surte que hago Somerquintin y el lago San Quintin, desde su bravo surte a la frontera Argentina. Este punto Argentino queda al lago San Quintin hasta el Rio Chorrillos en los Chorrillos, sur, el Rio Chorrillo en los Chorrillos, desde la frontera Argentina, hasta su desembocadura en el lago Polanco; el lago Polanco, desde la desembocadura en el Rio Chorrillos de los Chorrillos hasta el origen del Rio Polanco, desde su origen en el lago Polanco hasta su desembocadura en el lago nuevamente surte del lago nuevamente surte y los canales

Superficie de 504 Has., formada por 2 lotes colindantes separados por camino publico, uno de ellos de 500 Has. y el otro de 4 Has. y que es parte integrante del inmueble inscrito al Centro: Puerto Natales, 20 de Mayo del año 2013.

Certifico que se hizo sin efecto la anotación precedente, por no concurrir al Fidejussor inscrito al Centro, piden dase lo mismo a fs. 233 N° 206 del presente Registro, Puerto Natales, 17 de Mayo de 2013.

Transfiro el lote A 17, Puerto Eden, a fs. 223 N° 202 del año 2013.

Transfiro el lote 5 Sector Serrano, a fs. 223 N° 202 del año 2013.

Transfiro lote A 16 Sector Dño Serrano a fs. 167 N° 169 del año 2014.

Transfiro el lote a 21, Puerto Eden, a fs. 280 N° 226 del año 2014.



1. En un solo momento.
 2. Ten presente y suso.
 3. Firmados: V. Barros &
 4. Victor Barros Barros.
 5. wa: N. y G.: comparece
 6. con la copia del título
 7. lo respectivo referido
 8. que con el fin de
 9. reintegrar el registro al
 10. fin de dicho registro.
 11. - Pasa a esta re-
 12. inscripción por haber
 13. re-entregado el título
 14. original que el
 15. juez individuali-
 16. zado de propiedad
 17. final. El título de
 18. inscripción anterior
 19. se encontraba ins-
 20.crito a folios 100000
 21. ta y dos mil uno mil
 22. ciento y ocho del re-
 23. gistro de Propiedad
 24. que se encuentra en
 25. Bienes Nacionales de este
 26. departamento que
 27. tuvo un momento
 28. momento y suso. Fir-
 29. mó el registrante. Con-
 30. tu facultad 'dos' 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

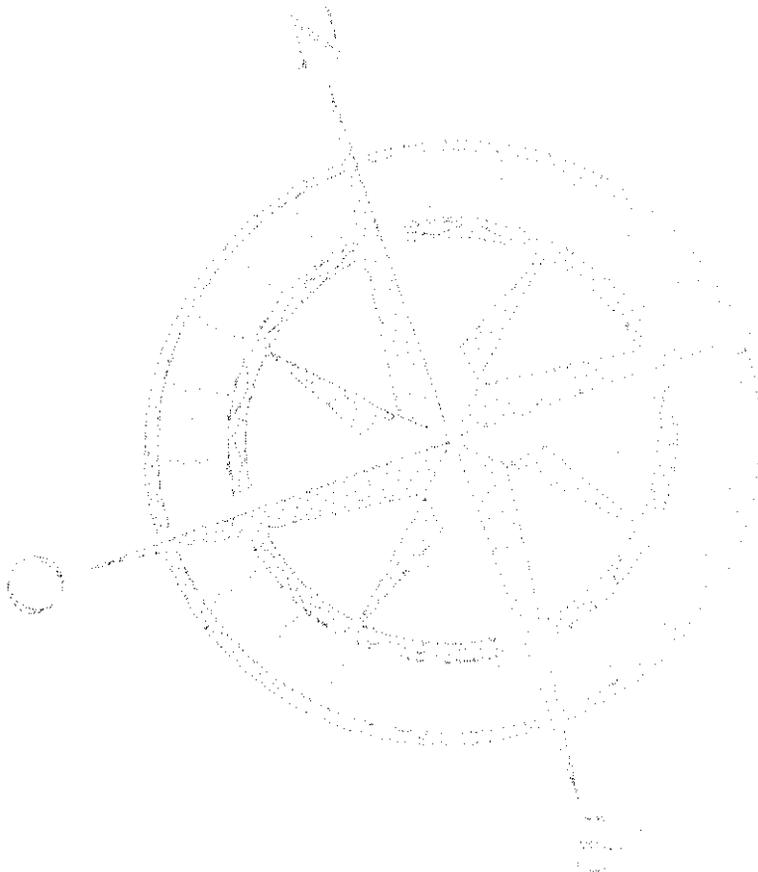
Herbert Mundy Casanova, Notario y Conservador de Última Esperanza, CERTIFICO: Que revisados los Índices de Hipotecas y Gravámenes de los Registros respectivos de este Conservador de Bienes Raíces, desde 1964 a nombre del FISCO DE CHILE, hasta el día de hoy, respecto de la inscripción de dominio, que 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.- jnp/ N° 1593-2020.-



CER-2008-2510-523352

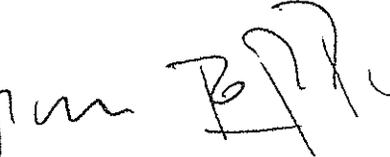
Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley No19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.notariosyconservadores.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



CERTIFICADON° 110 /

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

Que, el inmueble fiscal denominado Lote N° 20, Macrolote 2, de sector Río Serrano, de una superficie de 5.000,00 m², según plano N° 12402-816-C.U., 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
 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales
 Región de Magallanes y Antártica Chilena

MFA/mfa.

Punta Arenas, 30 de noviembre de 2020.



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

ILUSTRE MUNICIPALIDAD

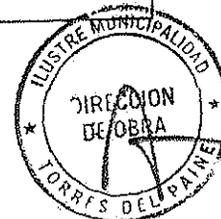


presente y futuro mejor

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

CERTIFICADO N°	012
FECHA	07/06/2021
SOLICITUD N°	031/2020
FECHA	30/10/2020

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



LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		MACROLOTE 2, VILLA RIO SERRANO	
LOTEO	MANZANA	*****	LOTE
ROL SITIO	1021-026	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	FISCAL 20 *****

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

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL METROPOLITANO	*****	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 N°	*****
FECHA	*****

4. ¿Debe ser compatible norma sobre calidad de subsuelo (Art. 37, 15 O.G.U.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----

NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

3.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE ENCUENTRA EL TERRENO	ZUE (Equipamiento)		
<p>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:</p> <p>Infraestructura; Infraestructura de Transporte, Terminales locomoción colectiva terrestre, Locomoción Fluvial. Infraestructura Sanitaria; Agua Potable, Aguas Servidas, Aguas Lluvias, Disposición de Residuos sólidos. Infraestructura Energética; Electrificación, Telecomunicaciones, Combustibles, Generadores eléctricos, Teléfono y Televisión, Iluminación Pública.</p>			
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAXIMA (E/D)	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
3500 m2	*****	2 pisos (7 metros)	Tipología Constructiva Estancias Magaliánicas
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACION DE SUELO	OCUPACION PISOS SUPERIORES	FASANTE
0.13 %	6.5 %	20 metros entre construcciones vecinas y 10 metros entre construcciones de una misma unidad que se encuentren separadas funcionalmente	ART. 2.6.3 O.G.U.C.
ABOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS
según art. 2.6.2., O.G.U.C.	según art. 2.6.3., O.G.U.C.	ALTURA	O.G.U.C.
		De 1.20 a 2.00 mts.	TRANSPARENCIA
			70%



ZONA O SUBZONA EN QUE SE ENCLAZA EL TERRENO		ZRPro		
Zona de Protección (ZRPro), 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.				
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTES	NIVEL DE APLICACIÓN
****	***	***	****	****
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OGHAVOS	
****	****	ALTURA	TRANSPARENCIA	****
		****	****	
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIES Y DIMENSIONES (por bloque / unidad)				
PERFIL DEL AREA AFECTA A OBLIGACION DE URBANIZAR (Art. 224)				

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

PLANOS O 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:	EJECUTADA	SI	X	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.

8.- PAGO DE DERECHOS			
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 140 N° 1 LGUC)	SI	NO	BBNN
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	SI	NO	FECHA



[Handwritten Signature]
VANESSA VARGAS SAAVEDRA
 ARQUITECTO
 DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES
 IL. MUNICIPALIDAD DE TORRES DEL PAINE

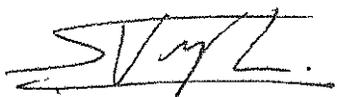




C E R T I F I C A D O

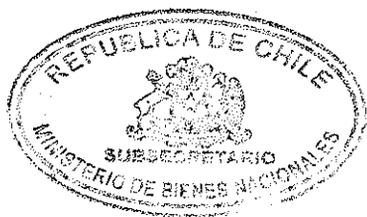
**EL SECRETARIO TÉCNICO (S) DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE ENAJENACIONES REGIONAL DE
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA, QUIEN SUSCRIBE CERTIFICA,**

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 para el inmueble fiscal denominado Lote N° 20, del Macrolote 2, del sector Rio Serrano, de una superficie de 5.000, m² según plano N° 12402-816-CU, de la Comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, en el valor de UF 1.100 equivalentes a \$ 31.704.134 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.



CERTIFICADONº 03 /

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

Que, el inmueble fiscal denominado lote N° 20, ubicado en el macrolote 2, del sector Río Serrano de una superficie de 5.000 m2, según plano N° 12402-816-CU, de la comuna de Torres del Paine, Provincia de Ultima 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.





CERTIFICADO

N° 108 /

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

Que, el inmueble fiscal singularizado como Lote 20, Macrolote 2, 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
FRANCISCA ROJAS PHILIPPI
 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales
 Región de Magallanes y Antártica Chilena

MGV/MFA/mfa.

Punta Arenas, 30 de noviembre de 2020.



provisional de la indemnización en la cantidad de \$3.560.380 para el Lote Nº 1, \$28.909.260 para el Lote Nº 2, \$25.119.445 para el Lote Nº 3, \$23.397.350 para el Lote Nº 4, \$18.185.025 para el Lote Nº 5 y \$20.187.450 para el Lote Nº 6. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5º del decreto ley Nº 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 7º del decreto ley Nº 2.186 - Alcalde de la I. Municipalidad de Colina - Carlos García Lecaros, Secretario Municipal I. Municipalidad de Colina.

DISPONE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES QUE INDICA

Decreto Alcaldicio Nº E-1131/08, de fecha 25 de julio de 2008. I. Municipalidad de Colina expropió lotes de terrenos Nº 7 al Nº 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 Larrain Barros, Enrique Luis Figueroa Echeverría y Sergio Lehuedé Fuenzalida, designados por Decreto Alcaldicio Nº 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 Nº 7, \$37.051.500 para el Lote Nº 8, \$41.674.000 para el Lote Nº 9, \$60.610.900 para el Lote Nº 10, \$22.322.470 para el Lote Nº 11, \$45.591.520 para el Lote Nº 12, \$40.180.150 para el Lote Nº 13 y \$42.499.200 para el Lote Nº 14. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5º del decreto ley Nº 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 7º del decreto ley Nº 2.186 - Alcalde de la I. Municipalidad de Colina - Carlos García Lecaros, Secretario Municipal I. Municipalidad de Colina.

DISPONE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES QUE INDICA

Decreto Alcaldicio Nº 1.132/2008, de fecha 25 de julio de 2008. I. Municipalidad de Colina expropió los lotes de terrenos Nº 15 al Nº 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 Larrain Barros, Enrique Luis Figueroa Echeverría y Sergio Lehuedé Fuenzalida, designados por Decreto Alcaldicio Nº E661/2008, de 15 de mayo de 2008, complementado por el Decreto Alcaldicio Nº 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 Nº 15, \$34.990.965 para el Lote Nº 16, \$27.418.980 para el Lote Nº 17, \$24.305.975 para el Lote Nº 18, \$24.643.345 para el Lote Nº 19, \$25.670.790 para el Lote Nº 20, \$77.763.610 para el Lote Nº 21, \$1.643.250 para el Lote Nº 22 y \$1.718.390 para el Lote Nº 23. Estos montos estarán afectos al reajuste que determina el art. 5º del decreto ley Nº 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 7º del decreto ley Nº 2.186 - Alcalde de la I. 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 Nº 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 Nº 55 de 1992, de la Contraloría General de la República, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se fijó mediante resolución Nº 520 de 15.11.96, del mismo organismo y sus modificaciones posteriores;
- El DFL Nº 1/19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, publicada en el D.O. el 08.11.2005;
- El DFL Nº 1/18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, publicada en el D.O. el 26.07.2005.

- El DFL Nº 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 ordenario Nº 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/Nº 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 Nº 20 del 17 de enero del 2005, que aprueba el Plan Seccional Río Serrano;
- Certificado Nº 28 del 26.01.2005 que acredita que mediante acuerdo Nº 010/2004 en sesión ordinaria Nº 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 Castilla (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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 0123, de fecha 20.01.06, de la Contraloría Regional de Magallanes y Antártica Chilena, que devuelve la resolución exenta Nº 66, de 2005, del Servicio de Gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena;
- El Ord. Nº 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:

- 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;
- Que, se requiere proponer una administración intencionada del patrimonio fiscal que permita conjugar proyectos privados de desarrollo sustentable;
- 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;
- Que, la propuesta del Plan Seccional Río Serrano tiene como principales aspectos los siguientes antecedentes, que ameritan ser sancionados por esta autoridad:

Resuelve:

1º 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 (ZRP)
- Artículo 2.3.4 Zonas de Protección (ZRP)
- 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 (ZRPo)

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, 3ñ 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 cerro, en el punto de inflexión del pie de monte hasta rodar 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, ZRPo 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 a 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 esta 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 regirán 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/R6, ambos del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Artículo 3.1.3.3.4. Generadores Eléctricos.**a) 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.

b) 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.

c) 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 estructural o secundaria consultará diseños especiales para materializar los cruces o anclajes 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 estructural 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 recreamiento y observación.

Estas huellas o senderos estarán demarcadas y su tratamiento material será mínimo.

Las huellas o senderos tendrán un programa de mantención que evite 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 m². 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 las 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 sobresaiga 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.
- Galería 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 o que sufren actualmente procesos de erosión. Los riesgos que esto conlleva son desmoronamientos y pérdida irreversible de bloques de suelos en las riberas del río Serrano o pérdidas de capas de suelos en varias cubetas de deflación en una de las praderas con material del predio.

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 (ZRP).

Zonas a preservar o recuperar por conjugarse frecuentemente una serie de variables ambientales tales como suelos que presentan un 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, mirre y otras especies de la zona.

Artículo 3.3.4. Zonas de Protección (ZRPru).

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, verificado 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 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 Panizza, Asesor Jurídico Servicio Gobierno Regional.



Ministerio de Bienes Nacionales
Gabinete Ministro

202

ORD. GABM. N° _____ /

ANT: Oficio N°433 de 06 de agosto del año 2021, División de Bienes Nacionales. Expediente 121PP647309.

MAT: Pronunciamiento sobre fijación de renta concesional mínima anual, para inmueble fiscal ubicado en sector Río Serrano de la comuna Torres del Paine.



SANTIAGO, 12 AGO 2021

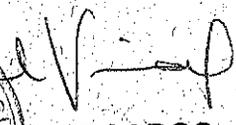
DE: ASESORA GABINETE MINISTRO DE BIENES NACIONALES

A: SRA. JEFA DIVISIÓN DE BIENES NACIONALES

Con la sola vista de los antecedentes presentados, el Sr. Ministro resuelve fijar como renta concesional mínima anual para el inmueble fiscal urbano singularizado como Lote N°20, Macrolote 2, ubicado en sector Río Serrano de la comuna de Torres del Paine, el equivalente a UF 93, de conformidad a lo informado por esa División de Bienes Nacionales.

POR ORDEN DEL SR. MINISTRO

Saluda atentamente a Ud.,


SAMUEL VIAL LECAROS
Asesora Gabinete
Ministro de Bienes Nacionales

IVL/Svf.



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 de Licitación**

Boleta Bancaria de Garantía emitida por un banco comercial domiciliado en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, pagadera a la vista o a 30 días, por un monto de **U.F. 110.- (ciento diez Unidades de Fomento)**.

La Boleta Bancaria 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 concesión onerosa de inmueble fiscal individualizado como Lote N° 20, del Macrolote 2, 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 recepción de las ofertas (inclusive).

Modelo de Garantía de Fiel Cumplimiento del Proyecto.

Boleta Bancaria de Garantía emitida por un banco comercial domiciliado en Chile, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, Rut N° 61.402.000-8, pagadera a la vista o a 30 días por un monto de **U.F. 1.100 (mil cien Unidades de Fomento)**.

La Boleta Bancaria de Garantía deberá expresar en su glosa lo siguiente: *"Para garantizar el fiel cumplimiento de la ejecución del proyecto ofertado y las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación para la concesión onerosa de inmueble fiscal individualizado como Lote 20, del Macrolote 2, 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 al plazo ofertado para desarrollar el proyecto, aumentado en seis meses.



ANEXO 3:**OFERTA TÉCNICA Y ECONÓMICA.**

<Sociedad> representada por <individualización oferente> viene en presentar la siguiente Oferta Técnica y Económica para adjudicarse la Licitación de la Concesión Onerosa de inmueble fiscal individualizado como *Lote 20, Macrolote 2, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, región de Magallanes y de la Antártica Chilena*, para ejecutar proyecto de equipamiento, convocada por el MBN.

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

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

(Firma Oferente)



ANEXO 4:**PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.**

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

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

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

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

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

- 2 Carta Gantt** de actividades a desarrollar en cada etapa de ejecución del proyecto mínimo comprometido a ejecutar, expresado en unidades de meses.
- 3 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.



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

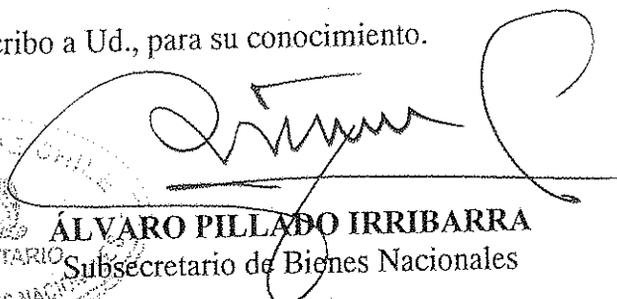
Anótese, notifíquese y archívese.

"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.


ÁLVARO PILLADO IRRIBARRA
Subsecretario de Bienes Nacionales



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.