

Santiago, 30 de noviembre de 2021.

CIRCULAR ACLARATORIA N° 1

PROPUESTA PÚBLICA DE VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE FISCAL, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA

Se informa a los interesados en el proceso de propuesta pública para la venta contra proyecto de inmueble fiscal, signado Lote N°1, Macrolote 1, ubicado en Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, autorizada mediante **Decreto Exento N°576 de fecha 26 de octubre de 2021**, que la siguiente persona ha efectuado consultas a las Bases de Licitación, cuyas respuestas por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, constituyen aclaraciones de las Bases, que son de conocimiento y aplicación general.

CONSULTAS DE LICITACIÓN

Sr. Adrián Alexis Godoy Mendiz

N°	CONSULTA RECEPCIONADA
1	<p>REQUIRENTE:</p> <p>REF: Licitación Lote N°1, Macrolote 1, Rol 1021-76 Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, región de Magallanes y la Antártica Chilena.</p> <p>La presente tiene como objeto pedir aclaración a forma o método de verificación del monto de inversión de la oferta, pues en Nota N°3 de pie de página, en Ítem N° 7, Evaluación de Ofertas, Letra D, acápite ii dice:</p> <p>“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 la 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 predominante de la construcción, así como su categoría respecto a los atributos de la construcción”.</p>

En el anterior método de verificación del monto de inversión de la oferta, no se indica, nombra o detalla montos de inversión a verificar respecto al “equipamiento”, solicitado necesario para el funcionamiento de todo el proyecto de inversión, expresado en el mismo texto de Bases Especiales Licitación Pública para la venta contra proyecto de inmueble fiscal ubicado en la comuna de Torres del Paine, Reg. De Magallanes y de la Antártica Chilena.

A continuación, detallo donde se expresa la palabra o requerimiento de “equipamiento” dentro de dichas Bases de Licitación:

II Bases Técnicas N° 4. Del Proyecto Mínimo a Ejecutar. 4.1: Condiciones de Edificación
4.2: Monto de la Inversión:

“El adjudicatario tendrá la obligación de realizar una inversión en infraestructura y equipamiento, equivalente o superior al monto ofertado, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes Bases Técnicas ...

4.5: Plan de Inversiones:

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

7: Evaluación de las ofertas. Letra “D”. acápite ii:

“Monto de inversión en UF (50%) corresponde a la totalidad de recursos financieros (UF) a invertir en el proyecto, destinados a construcciones y equipamiento el cual no podrá ser inferior a UF 850. (Ochocientas cincuenta unidades de fomento. 3) ...

De acuerdo a todo lo anteriormente señalado, en el texto de las Bases de la presente Licitación no se explicita, método o requerimientos para cuantificar los montos invertidos en equipamiento del proyecto de inversión.

En la “Tabla de Gastos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción” elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según materialidad y estructura predominantes de la construcción” del 01/01/2021 Resolución Exenta a lo dispuesto en los Artículos 126 y 127 del D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1975. Ley General de Urbanismo y Construcciones, no se incluyen “Equipamiento”, para cuantificar gastos unitarios por metro cuadrado de construcción.

Equipamientos requeridos en las presentes Bases no incluidos en la mencionada Tabla de Costos Unitarios por metro cuadrado de construcción:

II Bases Técnicas.

N°3 Criterios de Desarrollo Sustentable:

B: “Reforzar una imagen urbana representativa de las tradiciones constructivas de comuna de Torres del Paine, base en el estilo de arquitectura de las Estancias Magallánicas, y sus particulares condiciones de clima y paisaje”.

Lo anterior implica un equipamiento especial de calefacción Ad-hoc a condiciones de clima de Villa Rio Serrano.

D: "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."

Tal como lo reconoce el texto de las Bases de Licitaciones, es necesario entender que el proyecto que se busca construir en Villa Rio Serrano consta de "construcciones y equipamiento", uno sin lo otro no es posible de evaluar, por lo tanto, todas las inversiones en equipamiento deben sumarse a las inversiones en construcción, para evaluar el monto de inversión comprometido por el oferente.

En definitiva, los equipamientos de este proyecto son entre otros como mínimo:

- Sistemas de energía solar y/o eólica.
- Generador eléctrico a gas o petróleo.
- Artefactos de bajo consumo energético.
- Artefactos sanitarios de bajo consumo de agua.
- Sistemas de tratamiento y recirculación de aguas grises.
- Tratamiento de aguas negras.
- Baños secos.
- Reciclaje: equipamiento de reciclaje.
- Equipamiento de cocina.
- Equipamiento muebles comedor.
- Equipamiento muebles dormitorios o habitaciones huéspedes.
- Equipamiento de primeros auxilios para huéspedes o turistas.
- Equipamiento de calefacción Ad-hoc clima Villa Rio Serrano.
- Equipamiento de comunicación satelital.

En síntesis, se solicita incorporar todos estos Ítems de "equipamientos" que hacen posible el funcionamiento del proyecto de inversión, que no se ignoren al momento de evaluación del cumplimiento de la inversión comprometida por el adjudicatario, toda vez que el no cumplimiento de ella implica el rechazo de la adjudicación total del proyecto, es decir, la quiebra del emprendedor transformando lo virtuoso que todos buscamos a algo pernicioso.

RESPUESTA:

Respecto de su consulta recibida con fecha 16/11/2021 en la Oficina de Partes de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, en relación al proceso de licitación en curso en el Sector de Río Serrano, de la comuna de Torres del Paine, específicamente en relación al Lote N° 1, ubicado en el Macrolote 1, según Bases de Licitación aprobada por Dec. Ex. N° 576 de 26/10/2021, me permito informar a Ud. lo siguiente:

Las Bases de Licitación consideran como una obligación a cumplir por parte del adjudicatario la ejecución de un proyecto mínimo que debe ser ofertado, según se desprende en el numeral **7) DE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EL PROYECTO MÍNIMO OFERTADO** de las Bases Administrativas; que deriva a su vez a los numerales 4 y 5 de las Bases Técnicas.

Tal como precisa el numeral **4. DEL PROYECTO MÍNIMO A EJECUTAR**, éste se entiende como “aquel proyecto que es factible de cotejar con el presentado en la Dirección de Obras Municipales competente para la obtención del Certificado de Recepción Definitiva total o parcial de la iniciativa”.

En el mismo sentido, se detalla en Nota al pie N°2, que complementa al numeral **4.2 Monto de la Inversión**, lo siguiente:

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

El monto de inversión ofertado, vinculado a la construcción, deberá precisarse en el numeral **IV del Anexo 3: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA CONTRA PROYECTO DE INMUEBLE FISCAL.**

Complementariamente, el adjudicatario deberá elaborar un plan de desarrollo de su inversión que indique los plazos, detalle y describa técnicamente la infraestructura y/o equipamiento a implementar hasta un plazo de 48 meses, según se precisa en numeral **4.5. Plan de Inversiones** de las Bases Técnicas.

Este plan deberá precisarse en el numeral **VI. literal c) Plan de Inversiones** del mismo **ANEXO 3**, y su control y supervisión será responsabilidad de la Secretaría Regional

Ministerial de Bienes Nacionales de Magallanes y de la Antártica Chilena, según se precisa en el inciso segundo numeral **4.5** de las Bases Técnicas, ya citado.

En consecuencia y de acuerdo a lo precisado en las Bases de Licitación, no obstante la obligación de equipar la edificación considerada en el proyecto mínimo a ejecutar, el monto mínimo de inversión ha sido dimensionado únicamente en base al monto destinado a construcción, y no será factor de competencia y evaluación el monto que se destine a equipamiento.