

Santiago, 7 de diciembre de 2021.

## CIRCULAR ACLARATORIA N° 5

### 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 A1-c, Macrolote 2, ubicado en el Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Última Esperanza, autorizadas mediante **Decreto Exento N°549 de fecha 19 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. José Ruíz Dos Santos**  
**Gestión Patagonia y Cía. Ltda.**

N°	CONSULTA RECEPCIONADA
1	<p>REQUIRENTE:</p> <p>De mi consideración,</p> <p>De acuerdo a lo establecido en las Bases de Licitación Decreto Exento N°549 del 19.10.2021, correspondiente a la venta del lote A1C-2 en el Sector Río Serrano, específicamente en su Capítulo 1, BASES ADMINISTRATIVAS, en el punto 17, en la información proporcionada, Consultas y Gastos, letra d), respetuosamente me dirijo a Ud. para formular algunas consultas.</p> <p>1.MONTO DE INVERSION</p> <p>En las Bases de la citada Licitación, se establece en el Capítulo II, BASES TECNICAS, en el punto 7. Evaluación de las Ofertas, letra d). Factores de Evaluación, en el literal ii (página 21):</p> <p>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 destacado es nuestro) el cual no podrá ser inferior a UF 850 ... indicándose luego la fórmula para determinar el puntaje a obtener en este criterio.</p> <p>Es decir, se entiende que para determinar el valor total de la inversión considerar para establecer el puntaje del criterio que tiene la mayor ponderación (Monto de Inversión, 50% del total), se incluye tanto la inversión a efectuar en construcciones, así como el equipamiento requerido.</p> <p>Sin embargo, se genera una duda, por cuanto en dicho punto se encuentra la Nota al Pie N°3, donde se precisa la forma en que se verificara el monto de la inversión comprometida y que señala:</p>

3 El monto de inversión será verificado en base a los derechos municipales pagados en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, tanto para 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 construcciones de la obra a ejecutar, cuyos valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción son definidos por la “Tabla de Costos Unitarios por m<sup>2</sup> de Construcción”, elaborada por el MINNVU, según materialidad y estructura predominantes de la construcción, así como por su categoría respecto a los atributos de la construcción.

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

Es decir, solo hace alusión al medio de verificación a utilizar en construcciones y no en equipamiento, por lo que solicitamos aclarar las siguientes consultas:

1.1 ¿Debe entenderse que, para calcular el monto de la inversión a materializar, debe utilizarse el valor del metro cuadrado determinado por la Tabla vigente del MINVU que presenta los valores unitarios de construcción para aplicar en cálculo de derechos municipales?

1.2 Si respuesta anterior es afirmativa y dado que las citadas tablas aplican sólo para aquellas construcciones que sean “edificaciones”:

a. ¿Cómo deberá estimarse el monto de la inversión ofertada, respecto de aquellas construcciones a desarrollar que no están categorizadas en las citadas tablas ni requieren Recepción definitiva, pero que están en concordancia plena con el uso establecido en el Plan Seccional?

Por ejemplo, en el caso de la Licitación del Lote A 1 C y de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Informaciones Previas de la Municipalidad de Torres del Paine, el uso de suelo para el citado lote permite en materia de infraestructura, infraestructura de transporte terminales de locomoción colectiva terrestre, Locomoción Fluvial. Es decir, permite las construcciones de muelles y embarcaderos.

Sin embargo, dicha infraestructura (muelle y embarcadero) **no está contemplada en la Tabla vigente del MINVU**. En tal caso y de incluirse dentro del Plan de inversiones de la propuesta ese tipo de infraestructura:

✓ ¿En base que criterio (dado que los muelles y embarcaciones no están contemplados en la Tabla vigente del MINVU), deberá estimarse el valor de dichas construcciones para efectos de la presente licitación?

✓ ¿En base a qué criterio el Ministerio de Bienes Nacionales verificara que el monto comprometido en dichos bienes se materialice?

b. ¿Cómo deberá estimarse para efectos de la presente licitación, el monto de la inversión ofertada, respecto de aquella catalogada como **equipamiento** de diversa índole requerido por el proyecto?

Entendemos “**equipamiento**”, como todos aquellos elementos que permiten el desarrollo del proyecto y su alhajamiento, encontrándose en aquel ámbito equipos asociados a servicios básicos, necesarios para la generación eléctrica tales como generadores a combustión o en la línea de Energías Renovables No Convencionales; plantas de tratamiento, sistemas de comunicaciones, elementos para el combate de incendios, entre otros.

	<p>✓ ¿Ese será el criterio utilizado por el Ministerio de Bienes Nacionales para definir el componente “equipamiento”?</p> <p>Además, para efectos de aplicabilidad del criterio Factores de Evaluación, establecido en la página 21 de las citadas bases, donde se incluye tanto la inversión a efectuar en construcciones, así como el equipamiento requerido:</p> <p>✓ ¿Considera valores brutos o netos?</p> <p>✓ ¿Aplica para bienes usados?</p> <p>✓ ¿Qué medios de verificación serán válidos para acreditar la inversión en el equipamiento requerido?</p> <p><b>2. USOS DE SUELO PERMITIDOS</b></p> <p>El Certificado de Informaciones Previas de la Municipalidad de Torres del Paine, establece que el uso de suelo para el Lote A1c, permite en materia de infraestructura, <i>infraestructura de transporte terminales de locomoción colectiva terrestre, locomoción fluvial</i>.</p> <p>En tal sentido:</p> <p>✓ ¿Permite el uso indicado la construcción de terminal fluvial que incluya dentro de sus dependencias, sala de espera, cafetería, servicios higiénicos, habitabilidad y alojamiento de personal del terminal?</p>
	<p><b>RESPUESTA:</b></p> <p>Respecto de sus consultas recibidas con fecha 23/11/2021 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 A1-c, ubicado en el Macrolote 2, según Bases de Licitación aprobada por Dec. Ex. N° 549 de 19/10/2021, me permito informar a Ud. lo siguiente:</p> <p><b>1. MONTO DE INVERSIÓN</b></p> <p>1.1 Tal como precisa el numeral <b>4. DEL PROYECTO MÍNIMO A EJECUTAR en las bases de licitación</b>, éste se entiende como <u>“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”</u>. Consecuentemente, el procedimiento para constatar la inversión ejecutada será el que se indica en Notas al pie N°2 y N°3 de las Bases Técnicas; cabe precisar que 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.</p> <p>1.2 Sin perjuicio de lo señalado en numeral anterior, 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. 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 del numeral ya citado.</p>

## 2. USOS DE SUELO PERMITIDOS

La información de los inmuebles fiscales licitados que se acompañan en las Bases de Licitación y sus anexos es meramente referencial, y su completitud e idoneidad debe ser evaluada por cada interesado. Actualmente, el instrumento vigente corresponde al Plan Seccional Río Serrano aprobado en 2007, y las condiciones que éste determina se especifican en el CIP N°11 de la I. Municipalidad de Torres del Paine del 02/06/2021, correspondiente al lote A-1c, incluido en el Anexo 1 de las Bases de Licitación.

Finalmente, cabe precisar que, según indica el Art. 4° de la LGUC, en caso de requerir interpretación de los instrumentos de planificación territorial ésta será resorte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que para el caso corresponde a la de Magallanes y de la Antártica Chilena.