



**PROPUESTA PUBLICA
BASES ESPECIALES DE LICITACION PARA LA
CONCESION DE USO ONEROSO DE SECTOR FISCAL
DENOMINADO "BIEN NACIONAL PROTEGIDO - ISLAS
GUAPI QUILAN E ISLA REDONDA", COMUNA DE
QUELLON, REGION DE LOS LAGOS**

**Aprobadas por Decreto Exento N°1491, del 29 de Diciembre de 2011, del
Ministerio de Bienes Nacionales**

**MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
2011**

INDICE

MARCO GENERAL	4
I BASES ADMINISTRATIVAS	6
MARCO NORMATIVO APLICABLE	6
1 DE LOS PARTICIPANTES	6
2 DEL PLAZO DE LA CONCESION	6
3 DEL PROYECTO	6
4 RENTA CONCESIONAL	6
5 DE LA FORMA, PRESENTACION Y CONTENIDO DE LA OFERTA	7
6 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA	8
7 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO	9
8 RECEPCIÓN Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA	10
9 EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS	11
10 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN	11
11 DEL CONTRATO DE CONCESIÓN	12
12 FORMA Y PLAZO DE PAGO DE LA RENTA CONCESIONAL	12
13 ENTREGA DEL INMUEBLE	13
14 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO	13
15 AMPLIACION DEL PROYECTO	14
16 DE LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO	14
17 DEL ACCESO AL AREA CONCESIONADA Y DE LAS FACULTADES DE COBRO DEL CONCESIONARIO	15
18 FISCALIZACION DE LA EXPLOTACIÓN	15
19 TRANSFERIBILIDAD DE LA CONCESIÓN	16
20 DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	16
21 DE LAS MEJORAS	16
22 MULTAS	16
23 DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	17
24 FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES	17
25 DE LAS OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES	17
26 INFORMACIÓN PROPORCIONADA, CONSULTAS Y GASTOS	17
27 PROCEDIMIENTOS DE COMUNICACIÓN, CONSULTAS, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES A LAS BASES	18
28 PLAZOS	18
29 OBSERVACIONES	19
30 CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACIÓN	19
II BASES TECNICAS	20
1 LOCALIZACION	20
2 ZONIFICACIÓN DEL BIEN NACIONAL PROTEGIDO	21

3	IMAGEN OBJETIVO	21
4	OFERTA DE LOS LICITANTES	22
5	FACTORES DE EVALUACIÓN	24
III	ANEXOS	26
	ANEXO N° 1: GUÍA DE MANEJO EN TERRENOS FISCALES CON ALTO VALOR EN BIODIVERSIDAD EN LA COMUNA DE QUELLON, X REGION DE LOS LAGOS (NOVIEMBRE, 2010)	26
	ANEXO N° 2: FORMATO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA	27
	ANEXO N° 3: DOCUMENTO "ESTUDIO DE LINEA DE BASE PARA TERRENOS CON ALTO VALOR EN BIODIVERSIDAD EN LA ISLA DE CHILOE, ESPECIFICAMENTE EN LAS ISLAS DE QUILAN Y REDONDA Y EN LOS ARCHIPIELAGOS GUAPIQUILAN Y ESMERALDA, EN LA COMUNA DE QUELLON, X REGION DE LOS LAGOS, (JULIO, 2009)"	28
	ANEXO N° 4: ANTECEDENTES DEL INMUEBLE	29
	a) DECRETO EXENTO N° 1.582, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2010, DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.	
	b) COPIA DE INSCRIPCIONES DE DOMINIO FISCAL Y CERTIFICADOS RESPECTIVOS.	
	c) PLANO	
	d) COPIA DE LA INSCRIPCIÓN EN LA QUE CONSTA EL ARCHIVO DEL PLANO	
	e) MINUTA DE DESLINDES	
	f) FOTOGRAFÍAS	
	g) Certificado N° 240, del 13 de Septiembre de 2011, del SAG Castro	
	h) Informe 18-2011, del 13 de Septiembre de 2011, del SAG Castro	
	i) Certificado del Secretario Técnico (S) de la Comisión Especial de Enajenaciones	

**BASES ESPECIALES PARA LA CONCESION DE USO ONEROSO
DE SECTOR FISCAL DENOMINADO "BIEN NACIONAL PROTEGIDO - ISLAS
GUAPI QUILAN E ISLA REDONDA", UBICADO EN LA COMUNA DE QUELLON,
REGION DE LOS LAGOS**

Las presentes Bases de Licitación y sus Anexos se encontrarán disponibles en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales, www.bienes.cl, sección Licitaciones.

MARCO GENERAL

1. El Fisco de Chile es dueño del predio fiscal denominado "Bien Nacional Protegido – Islas Guapi Quilán e Isla Redonda", ubicado al sur de la Isla Grande de Chiloé, aproximadamente 90 km (45 millas náuticas) al suroeste de la ciudad de Quellón, entre Caleta Inío e Isla Guafo, en la comuna de Quellón, provincia de Chiloé, Región de Los Lagos; de una superficie total de 1.807,6 Hás., individualizado en el plano N° 10208-2207 C.R.
2. El inmueble fiscal antes singularizado, en adelante también el "**inmueble**", corresponde a un territorio protegido a través del Decreto Exento N° 1.582 de fecha 30 de Diciembre de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales, el que lo destina en su favor, para su conservación ambiental y la protección del patrimonio y/o planificación, gestión y manejo sustentable de sus recursos, a fin de lograr un desarrollo sustentable de los proyectos de inversión que se ejecuten en él.
3. El principal objeto de conservación de la mencionada área protegida es la conservación y protección del Bosque resinoso templado costero de Pilgerodendron uviferum y Tepulia stipularis; Bosque Laurifolio de Chiloé, donde una especie de interés es la Drosera uniflora, además de presencia de bosques costeros de olivillo y, formación de ambiente y hábitat para diversas especies que en la actualidad están en peligro de extinción y en situación de vulnerabilidad, como por ejemplo el Huillín, la Comadreja Trompuda y, la Ranita de Darwin.
4. El sector constituye un ecosistema de alto interés y, forma parte del **Sitio prioritario para la conservación "Chaiguata"** en el marco de la Estrategia Regional de la Biodiversidad.
5. El Ministerio de Bienes Nacionales, en adelante también denominado el "**Ministerio**" o "**MBN**", al amparo del D. L. 1.939 de 1977, tiene la facultad de entregar concesiones de uso de terrenos fiscales para el desarrollo de proyectos específicos.
6. En atención a lo señalado anteriormente, el Ministerio de Bienes Nacionales a través de las presentes Bases hace un llamado a licitación pública para concesionar onerosamente la administración del inmueble fiscal denominado "Bien Nacional Protegido – Islas Guapi Quilán e Isla Redonda", para el desarrollo de un proyecto que contemple actividades de conservación y ecoturismo.
7. En atención al carácter del área objeto de la presente licitación, los proyectos presentados deberán garantizar el acceso al público al inmueble concesionado, encontrándose el concesionario facultado al cobro de tarifas de acceso.
8. El concesionario deberá cumplir con toda la normativa ambiental vigente en especial con la **Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente**, y lo indicado en los artículos 10 (letra p), ya que los inmuebles fiscales se encuentran protegidos oficialmente y destinados al Ministerio de Bienes Nacionales para

conservación de la biodiversidad, según Decreto Exento Nº 1.582 del 30 de Diciembre de 2010.

I. BASES ADMINISTRATIVAS

MARCO NORMATIVO APLICABLE

- Decreto Ley N° 1.939 de 1977; Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento; DFL. N° 4 de 1967; DFL N° 7 de 1968 y DFL N° 83 de 1979, del Ministerio de Relaciones Exteriores; Ley 19.880 sobre los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado; Ley 20.423 del Sistema Institucional del Turismo, y demás normas legales aplicables al efecto.
- Bases Administrativas y sus Anexos.
- Bases Técnicas y sus Anexos.
- Circulares emitidas durante el proceso de Licitación, con el propósito de modificar, enmendar, rectificar, adicionar o aclarar cualquiera de los documentos anteriores.

1. DE LOS PARTICIPANTES

Podrán participar en esta Propuesta Pública, de conformidad a lo prescrito en el D.L. 1.939 de 1977 y en estas bases, para la adjudicación de la **Concesión de Uso Oneroso de largo plazo**, personas naturales o jurídicas chilenas y extranjeras interesadas en ella. La persona natural o jurídica extranjera, en caso de resultar adjudicataria deberá constituir una persona jurídica de nacionalidad chilena, con quien se celebrará el respectivo contrato de concesión.

2. DEL PLAZO DE LA CONCESION

El plazo de la concesión será de veinte (20) años, contado desde la fecha de la escritura pública del contrato de concesión. El Concesionario que hubiere dado fiel y oportuno cumplimiento a las obligaciones del Contrato podrá solicitar una prórroga de la Concesión por un nuevo período, debiendo solicitarla con una anticipación de al menos tres años antes del término del plazo original de la concesión. Para ello, deberá presentar un proyecto que a juicio fundado del MBN justifique una extensión de dicho plazo. El MBN fijará discrecionalmente el período máximo de la prórroga del plazo, el que no podrá exceder de veinte (20) años contados desde la fecha del término de la concesión, así como las nuevas condiciones que eventualmente se establezcan en este nuevo contrato.

3. DEL PROYECTO

Los oferentes deberán presentar un proyecto de acuerdo a las Bases Técnicas de este proceso licitatorio, en adelante el "**proyecto**". Deberán aportar todos los antecedentes para calificar dicho proyecto, en función de los ponderadores señalados en la sección II Bases Técnicas. Se debe tener especial atención en detallar qué tipo de obras e inversiones se desarrollarán en el inmueble fiscal, en concordancia con lo establecido en la Guía de Manejo (ver Anexo N° 1).

4. RENTA CONCESIONAL

La renta concesional anual por la concesión del sector fiscal será de **UF. 1.049,69.-**, fijada por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional en Sesión N° 10063, de fecha 15 de Noviembre de 2011.

5. DE LA FORMA, PRESENTACION Y CONTENIDO DE LA OFERTA

- 5.1. La oferta deberá presentarse de acuerdo al formato de "Presentación de Oferta", contenido en Anexo N° 1.
- 5.2. El Formato deberá estar completado en la totalidad de sus partes, a máquina, por computador, o a mano en letra imprenta legible, en idioma español, en forma clara y, en caso que los espacios asignados a cada información sean insuficientes, el interesado podrá acrecentarlos a su voluntad, sin incluir capítulos adicionales con contenidos distintos a los solicitados.
- 5.3. Se deberán adjuntar a la oferta los antecedentes que se exigen en estas Bases (Administrativas y Técnicas), y todos aquellos necesarios para calificar el proyecto, considerando los factores a evaluar y ponderar.
- 5.4. La oferta deberá entregarse en sobre cerrado, que en su exterior estará dirigido al Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos.
- 5.5. Dicha oferta deberá cumplir además con los requisitos que se señalan a continuación:
 - 5.5.1. Ser pura y simple, es decir, no estar sujeta a modo y/o condición alguna. La renta anual ofrecida deberá estar expresada en U.F. (Unidades de Fomento) y no podrá ser inferior a la establecida por la Comisión Especial de Enajenaciones Regional que asciende a **U.F. 1.049,69**.
 - 5.5.2. Acompañar **original de documento de garantía de seriedad a la oferta** de la manera señalada en el número 6 de las presentes Bases.
 - 5.5.3. El oferente, si es persona natural, deberá acompañar copia de su Cédula de Identidad, si actúa por sí. En caso de actuar por medio de mandatario, junto con lo anterior, el mandatario deberá acreditar su personería, acompañando copia de la escritura pública de poder o mandato, ya sea especial o general; copia de la Cédula de Identidad; antecedentes comerciales que acrediten su solvencia económica (certificado bancario o de remuneraciones, declaraciones de renta, etc.) y, Certificado de antecedentes comerciales emitido por DICOM, de una antigüedad no superior a 120 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública.
 - 5.5.4. El oferente, si es persona jurídica, deberá adjuntar copia simple de los siguientes documentos: escritura pública de constitución social o estatutos y sus modificaciones; certificado otorgado por el organismo competente que acredite que la persona jurídica se encuentra vigente, emitido en un plazo no superior a 120 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública; escritura pública en que consten los poderes o personerías de sus representantes legales con certificación del organismo competente que acredite que éstos se encuentran vigentes, emitidos en un plazo no superior a 120 días de antelación a la fecha de la apertura de la Propuesta Pública; cédula de Identidad del o los representantes legales.

5.5.5. 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 8.5 de estas Bases.

6. GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

- 6.1. Con el objeto de garantizar la seriedad de la oferta, el Oferente deberá entregar en original una boleta bancaria, tomada por él o por una Persona Relacionada, por un monto de 100 UF. Esta boleta deberá ser tomada a favor del Ministerio de Bienes Nacionales, para garantizar la seriedad de la Oferta en el presente proceso de Licitación.
- 6.2. El plazo de vigencia de la boleta bancaria deberá ser de 300 días corridos contados desde la fecha de recepción de las Ofertas inclusive. La boleta de garantía deberá ser emitida por un banco que opere legalmente en Chile, y será pagadera a la vista, teniendo el carácter de irrevocable.
- 6.3. La glosa de esta Boleta de Garantía Bancaria deberá expresar: **"Para garantizar la seriedad de la oferta y las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación del sector fiscal denominado "Bien Nacional Protegido - Islas de Guapi Quilán e Isla Redonda", ubicado en la comuna de Quellón, provincia de Chiloé, Región de Los Lagos"**. La glosa exigida deberá estar escrita en el anverso del documento, o en su defecto de no alcanzar por espacio se deberá utilizar el reverso de éste.
- 6.4. El costo de la garantía será de cuenta y cargo del Oferente. El MBN no reembolsará estos costos, ni los de ninguna otra garantía que éste deba contratar en relación con esta licitación y el eventual Contrato a que dé lugar.
- 6.5. Las boletas bancarias serán devueltas a los Oferentes cuya oferta no fuera aceptada dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del contrato de concesión con el adjudicatario, o bien desde que la Licitación se hubiere declarado desierta, para cuyo efecto el Oferente deberá solicitar la devolución de la boleta de garantía por escrito, indicando el número de boleta, banco que la emite, monto y el inmueble que garantiza. Dicho trámite de devolución tendrá un plazo mínimo de 7 días hábiles, contados desde el día que se ingresa la solicitud en la Oficina de Partes del Ministerio de Bienes Nacionales. Tratándose del Adjudicatario, la(s) boleta(s) bancaria(s) de seriedad de la Oferta le será(n) devuelta(s) dentro de los quince (15) Días siguientes a la fecha de la recepción conforme por parte del MBN de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato. Lo anterior, se aplicará en el evento de que el MBN no haya ejercido su derecho a ejecutar estas boletas de garantía en conformidad a lo señalado a continuación.
- 6.6. El MBN tendrá derecho a hacer efectiva la Garantía de Seriedad de la Oferta, sin necesidad de fallo o autorización previa, cuando el Oferente o el Adjudicatario en su caso, hayan incurrido en una cualquiera de las siguientes conductas:
 - 6.6.1. 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.

- 6.6.2. No concurrir a la suscripción del Contrato y no efectuar la inscripción y anotación en los plazos establecidos en estas Bases.
 - 6.6.3. Tratándose del Oferente que resulte Adjudicatario, no sustituir la Garantía de Seriedad de la Oferta por la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, en la oportunidad señalada en estas Bases.
 - 6.6.4. En el evento que no se renovaren oportunamente las boletas de garantía.
 - 6.6.5. Por retirar la Oferta mientras ésta permanezca vigente en conformidad a estas Bases.
 - 6.6.6. Incurrir en cualquier otro incumplimiento de las obligaciones relevantes establecidas en las presentes Bases.
- 6.7. Respecto del adjudicatario, la devolución de la garantía se materializará previa entrega en la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, de una copia autorizada de la escritura pública del respectivo contrato concesional, de copia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente y, de copia de la inscripción de dominio del inmueble a nombre del Fisco, en la que se haya dejado nota al margen de dicho contrato concesional.
 - 6.8. El adjudicatario tendrá la obligación de renovar la garantía, en el evento que ésta pudiere vencer con anterioridad a la inscripción del contrato concesional ante el Conservador de Bienes Raíces competente. Dicha renovación deberá efectuarla con 8 días hábiles de anticipación, a lo menos, a la fecha de su vencimiento y, así sucesivamente, de no cumplirse con esta obligación por parte del adjudicatario, el Ministerio podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía.

7. GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO

- 7.1. Para garantizar el cumplimiento de la obligación de ejecutar el proyecto propuesto, el adjudicatario deberá acompañar previo a la suscripción del contrato de concesión respectivo, contemplado en el punto 10 de las presentes Bases, una Boleta de Garantía Bancaria a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, **por un monto equivalente al 10% de la inversión total del proyecto propuesto**, pagadera a la vista o a 30 días, irrevocable, con un plazo de vigencia que no podrá ser inferior al plazo en que se terminará de ejecutar el proyecto ofertado, aumentado en 6 meses, plazo que se contará a partir de la fecha de suscripción del contrato de concesión.
- 7.2. Este documento deberá expresar: "Para garantizar el fiel cumplimiento de la ejecución del proyecto propuesto y, las obligaciones establecidas en las Bases de licitación del sector fiscal denominado "Bien Nacional Protegido – Islas Guapi Quilán e Isla Redonda", ubicado en la comuna de Quellón, provincia de Chiloé, región de Los Lagos, individualizado en el plano N° 10208-2207-C.R."

- 7.3. La boleta deberá ser renovada si fuere necesario, con 8 días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento, hasta el cumplimiento del proyecto ofertado. Encaso contrario, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá hacerla efectiva.
- 7.4. En caso de verificarse una causal de incumplimiento grave de las obligaciones, el MBN está expresamente facultado para cobrar y retener el monto establecido en la Boleta de fiel cumplimiento del proyecto, sin derecho de reembolso alguno para la concesionaria.
- 7.5. En el evento de no acompañar la boleta de garantía de fiel cumplimiento, previo a suscribir el contrato de concesión, se dejará sin efecto la adjudicación y se hará efectiva la boleta de garantía de seriedad de la oferta.

8. RECEPCION Y APERTURA DE LAS OFERTAS DE LA PROPUESTA PÚBLICA

- 8.1. La recepción de las ofertas se efectuará **entre las 16.00 y 17.00 horas del día 04 de Junio de 2012**, en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, ubicada en Avda. Décima Región N° 480, piso 1º, en la ciudad de Puerto Montt, o en otro lugar que se designe para tal efecto dentro de la ciudad de Puerto Montt, lo que se comunicará oportunamente.
- 8.2. Transcurrido dicho plazo y hora, no se aceptarán nuevas ofertas, ni las presentadas podrán ser alteradas, enmendadas, complementadas y/o adicionadas, sin perjuicio de lo establecido en el número 8.5 de estas Bases.
- 8.3. Inmediatamente terminado el plazo de postulación, se procederá a abrir las ofertas ante el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, o de quien lo subrogue, y las personas que éste designe. En este acto se procederá a dar lectura en voz alta al contenido general de cada oferta por el funcionario designado para este efecto, quien actuará en calidad de Ministro de Fe.
- 8.4. De todo lo obrado se dejará constancia en el Acta de Apertura y Recepción de las Ofertas, la que será suscrita por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales o por su subrogante, y el respectivo Ministro de Fe.
- 8.5. En el evento que de la revisión de las ofertas y documentos acompañados a ella se advierta algún error u omisión de tipo menor, éste podrá subsanarse, siempre que no afecte aspectos esenciales de la oferta en términos de viciarla y no signifique alterar el principio de igualdad de los oferentes, lo cual será debidamente calificado por el nivel central del Ministerio de Bienes Nacionales. Para estos efectos, el Ministerio de Bienes Nacionales notificará del error u omisión al oferente referido mediante carta certificada, la que se entenderá practicada desde el tercer día siguiente hábil a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente. Una vez notificado, el oferente requerido dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para rectificar y/o complementar únicamente lo solicitado por el Ministerio. Vencido este plazo sin que se haya subsanado completamente el error u omisión identificado en la notificación, la oferta se entenderá por no presentada. 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 número 19.880, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá de oficio dar por subsanados errores u omisiones del tipo antes referido.

9. EVALUACION DE LAS PROPUESTAS

- 9.1. El Comité de Evaluación, evaluará y calificará los proyectos de acuerdo a los factores y ponderadores que se señalan en el N° 5 del Título II "Bases Técnicas" de estas Bases, para ser sometidos a consideración del Ministro de Bienes Nacionales, quien deberá resolver sobre la adjudicación de la concesión del inmueble.
- 9.2. El Comité de Evaluación deberá evaluar y calificar las ofertas dentro del plazo de 25 días hábiles contado desde la fecha de la recepción y apertura de las mismas.
- 9.3. Los integrantes del Comité de Evaluación serán las siguientes personas:
 - Gobernador Provincia de Chiloé o quien designe como su representante.
 - Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales o quien designe como su representante.
 - Un representante elegido por el Subsecretario de Turismo.
 - Un representante elegido por el Director Nacional de CONAF.

10. ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN

- 10.1. La Propuesta Pública se resolverá por Decreto Supremo del Ministerio de Bienes Nacionales, dentro del plazo de **60 días hábiles** contados desde la fecha de la recepción en la Oficina de Partes del Ministerio de Bienes Nacionales, del Acta de Calificación de las ofertas elaborada por el Comité de Evaluación, con todos los antecedentes pertinentes.
- 10.2. El extracto del Decreto Supremo que dispone la adjudicación de la concesión, deberá publicarse en el Diario Oficial, dentro de los 30 días siguientes a su dictación.
- 10.3. El decreto que dispone la adjudicación de la concesión, se notificará a todos los oferentes por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, mediante carta certificada, dentro del plazo de 5 días hábiles contado desde la fecha de su dictación, para los efectos de iniciar las gestiones necesarias para suscribir el respectivo contrato de concesión. Dicha notificación se entenderá practicada desde el tercer día siguiente hábil a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente.
- 10.4. A contar de la fecha de la publicación del extracto del decreto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 del Decreto Ley n° 1.939 de 1977, el adjudicatario quedará obligado, cuando corresponda, en el plazo y con los requisitos que se indiquen en el respectivo decreto, a constituir una persona jurídica de nacionalidad chilena, con quien se celebrará el respectivo contrato de concesión.
- 10.5. No obstante lo anterior, el MBN tendrá la facultad de rechazar todas las Ofertas presentadas, por causas fundadas. En este caso, los Oferentes no tendrán derecho a indemnización alguna.

11. DEL CONTRATO DE CONCESION

- 11.1. La Minuta del contrato de concesión será redactada por un Abogado de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, y la escritura pública del contrato concesión deberá ser firmada por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, en representación del Fisco-Ministerio de Bienes Nacionales y, por el representante legal del concesionario, dentro del plazo de treinta (30) días, contado desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del extracto del decreto de adjudicación de la concesión.
- 11.2. Dicho contrato de concesión se registrará por la normativa contenida en el D.L. Nº 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.
- 11.3. 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
- 11.4. Suscrito el Contrato de concesión, éste deberá ser aprobado mediante el acto administrativo correspondiente.
- 11.5. Una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el contrato referido, se deberá inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, la escritura pública de concesión, así como también anotarse ésta al margen de la inscripción de dominio del respectivo predio, dentro del plazo de treinta (30) días contados desde la fecha de la notificación del decreto aprobatorio del contrato, la que se efectuará por carta certificada y que se entenderá practicada desde el tercer día hábil siguiente a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente.
- 11.6. Copia de la escritura y certificación de la anotación marginal deberá entregarse para su archivo en el MBN.
- 11.7. El incumplimiento por parte del adjudicatario a cualquiera de las obligaciones señaladas en los números 11.1 y 11.5, será declarado por el Ministerio mediante decreto y, permitirá que se deje sin efecto la adjudicación, haciendo efectivo el documento de garantía de seriedad de la oferta. El Ministerio de Bienes Nacionales podrá adjudicar a la segunda mejor oferta calificada, o bien, declarar desierta la licitación, según convenga a los intereses fiscales, mediante el acto administrativo correspondiente.

12. FORMA Y PLAZO DE PAGO DE LA RENTA CONCESIONAL

- 12.1. **El valor de la renta concesional, indicado en el número 4,** deberá ser pagado **con la modalidad de pago de contado,** en pesos, 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, se devengará por cada año contractual, debiéndose cancelar dentro de los 10 primeros días del mes del respectivo año contractual. El incumplimiento en el pago de la primera renta concesional al momento de suscribirse la respectiva escritura de

concesión, dará lugar a que se deje sin efecto la concesión y, se haga efectivo el documento de garantía de seriedad a la oferta.

- 12.2. El adjudicatario, en caso alguno podrá proponer que se impute como abono al pago de la renta concesional, el monto de la garantía de seriedad de la oferta acompañada.
- 12.3. El incumplimiento del pago oportuno de la renta concesional, dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales para cobrar al concesionario, el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la renta insoluta y hasta la fecha de pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda por la variación de la UF, ello a contar del día 11 del período de pago correspondiente.
- 12.4. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en caso que el concesionario se encuentre en mora en el pago de la renta concesional anual, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá declarar extinguida la concesión, según lo establecido en el número 19 de estas Bases.

13. ENTREGA DEL INMUEBLE

- 13.1. La entrega material del inmueble, se hará una vez suscrito el contrato de concesión, y efectuadas las inscripciones establecidas en el numeral 11.5 de estas Bases. La entrega se materializará mediante Acta de Entrega suscrita por el concesionario a través de su representante legal habilitado para estos efectos y, por la Secretaría Regional Ministerial a través de uno de sus fiscalizadores Regionales.
- 13.2. El inmueble fiscal se concesiona como especie o cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, con todos sus derechos, usos, costumbres y, servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, prohibiciones y litigios.
- 13.3. El Fisco no responderá por expropiaciones que afecten al inmueble fiscal, así como tampoco de ocupaciones, siendo de responsabilidad del concesionario su desocupación, renunciando desde ya, a cualquiera reclamación o acción en contra del Fisco por estas causas.

14. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

- 14.1. El concesionario deberá dar fiel cumplimiento a los términos del contrato concesional, en especial, a la obligación de desarrollar las inversiones, prestar los servicios, y ejecutar las obras y/o actividades comprometidas en el proyecto contemplado en su oferta, en los plazos establecidos.
- 14.2. El concesionario deberá mantener las obras comprometidas en estado de servir durante toda la duración del contrato de concesión.
- 14.3. El Concesionario deberá administrar el inmueble objeto de la concesión, conservarlo y permitir el acceso público al mismo, no pudiendo cobrar por dicho acceso tarifas que excedan del valor ofertado en su propuesta. Sin perjuicio de lo anterior, si el Concesionario a partir del cuarto año de vigencia del contrato efectuare un incremento en la inversión ofertada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 15 de las presentes Bases, podrá solicitar la modificación de la estructura de tarifas al MBN, acompañando los antecedentes respectivos. El MBN tendrá un plazo de 60 días para

pronunciarse respecto de dicho aumento, sin ulterior recurso; para lo anterior, podrá requerir los antecedentes que estime necesarios, los que deberán ser proporcionados por el Concesionario, bajo apercibimiento de no tener por presentada dicha solicitud.

- 14.4. El concesionario tendrá la obligación de obtener todos los permisos o autorizaciones que, conforme a la legislación vigente sean necesarios para desarrollar el proyecto. Cuando las leyes o reglamentos exijan como requisito ser propietario del terreno en que recae la concesión, el concesionario podrá solicitar los permisos, la aprobación de los planes de manejo y, la asistencia técnica y crediticia que se requieran para constituir o realizar en el bien concesionado, las inversiones necesarias para el cumplimiento del proyecto aprobado.
- 14.5. Todos los gastos que provengan de reparaciones, conservación, ejecución de obras, pagos de servicios y otros, serán de cargo exclusivo del concesionario, y en especial, aquellos gastos referidos a la mantención y conservación del inmueble.
- 14.6. El concesionario deberá tomar todas las precauciones para evitar daños a terceros y al medio ambiente durante la construcción y explotación del proyecto. Todo daño, de cualquier naturaleza, que con motivo de la ejecución de las obras o de su explotación se cause a terceros y/o al medio ambiente, será de exclusiva responsabilidad del concesionario.
- 14.7. El concesionario deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Servicio Agrícola Ganadero en su Informe Técnico del área, adjunto a las Bases, de acuerdo a las normas legales que regulan los inmuebles rurales en conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del D.L. 1.939 de 1977.
- 14.8. El concesionario deberá cumplir con toda la normativa ambiental vigente en especial con la **Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente**, y lo indicado en los artículos 10 (letra p), ya que los inmuebles fiscales se encuentran protegidos oficialmente y destinados al Ministerio de Bienes Nacionales para conservación de la biodiversidad, según Decreto Exento N° 1.582 de fecha 30 de Diciembre de 2010.

15. AMPLIACION DEL PROYECTO

El Concesionario podrá desarrollar dentro del plazo de concesión, nuevas actividades o proyectos adicionales al comprometido, previa autorización expresa del MBN, los que deberán ser compatibles con el plan de manejo y con la legislación vigente a esa época.

16. DE LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO

- 16.1. 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.
- 16.2. 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.

- 16.3. 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.
- 16.4. El concesionario deberá efectuar la denuncia de los accidentes del trabajo, y de las enfermedades profesionales en conformidad con las disposiciones legales vigentes, debiendo informar a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo de los hechos ocurridos, haciendo entrega de copia de tales denuncias.

17. DEL ACCESO AL ÁREA CONCESIONADA Y DE LAS FACULTADES DE COBRO DEL CONCESIONARIO

- 17.1. En atención al carácter del área objeto de la presente licitación, los proyectos presentados deberán garantizar el acceso al inmueble concesionado.
- 17.2. No obstante lo expuesto, el concesionario está facultado expresamente para efectuar cobro de tarifas por concepto de ingreso al área concesionada, definiendo aquellas áreas a las que se podrá acceder pagando la tarifa presentada en su oferta, así como por los servicios que ofrezca a los visitantes al interior del mismo inmueble.
- 17.3. La tarifa a cobrar por concepto de ingreso al inmueble deberá ser igual o inferior a la tarifa ofertada por el concesionario según lo previsto en las Bases Técnicas. Por el pago de esta tarifa los visitantes podrán acceder a todos los senderos ofrecidos por el oferente y en general a todas las áreas del inmueble, salvo aquellas cuyo acceso esté expresamente limitado en el respectivo plan de manejo o en la Oferta del Adjudicatario. Sin perjuicio de que la tarifa de acceso al inmueble se ofertará en unidades de fomento, el cobro de la misma se efectuará en pesos chilenos, según el valor de la unidad de fomento al primer día del año calendario en que se efectúa el cobro. Si el monto en pesos tuviere decimales, se aproximará al entero más cercano.
- 17.4. Las tarifas a cobrar por servicios que preste el concesionario al interior del inmueble sea por concepto de guía turística, alojamiento u otros, serán establecidos libremente por éste.

18. FISCALIZACIÓN DE LA EXPLOTACION

- 18.1. El MBN deberá velar por el cabal cumplimiento de los servicios ofertados, calidad de los mismos, y por la correcta ejecución, mantención y conservación de las obras que comprende el proyecto, con el fin de que ellas se encuentren permanentemente en el estado de servir para los fines de éste.
- 18.2. Dicha fiscalización será realizada por el Ministerio de Bienes Nacionales, a través de su Unidad de Fiscalización. El concesionario deberá dar las facilidades de ingreso al personal y asesores encargados de la inspección, las veces que el MBN estime necesario.

18.3. El concesionario deberá entregar al Ministerio de Bienes Nacionales un Informe Anual sobre el desarrollo y ejecución del proyecto y cumplimiento de la normativa ambiental, sanitaria y municipal, además de los informes que se estipulen en el respectivo contrato de concesión. Asimismo, deberá presentar anualmente información financiera y contable que acredite la inversión realizada en el plazo propuesto, debiendo acompañar la documentación de respaldo que corresponda.

18.4. Sin perjuicio de lo señalado, el Ministerio de Bienes Nacionales estará facultado para requerir en cualquier oportunidad, por razones fundadas, un informe actualizado sobre las materias propias de la concesión, como asimismo, estará facultado para efectuar en cualquier momento las fiscalizaciones y auditorías técnicas que considere convenientes para verificar la veracidad de la información entregada.

19. TRANSFERIBILIDAD DE LA CONCESION

El concesionario podrá transferir la concesión en los términos señalados en el artículo 62ª del D.L. Nº 1.939, de 1977.

20. DE LA EXTINCION DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las causales señaladas en el D.L. 1.939 y en especial por las siguientes:

- a) Cumplimiento del plazo por el que se otorgó, contado desde la fecha del contrato.
- b) Mutuo acuerdo entre el Ministerio de Bienes Nacionales y el concesionario.
- c) Incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario, declarado en conformidad al artículo 62 C del D.L. Nº 1.939, de 1977.
- d) Ocurrencia de algún hecho o circunstancia que haga imposible usar o gozar del bien objeto de la concesión.

21. DE LAS MEJORAS

Cualquiera fuere la causa de término del contrato de concesión, el concesionario deberá restituir el inmueble fiscal con todas las edificaciones, plantaciones y mejoras efectuadas, las que pasarán a dominio fiscal, sin derecho a compensación alguna.

22. MULTAS

22.1. En caso de incumplimientos del Concesionario, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá cobrar una multa que se establece a título de cláusula penal, de entre veinte y doscientas unidades de fomento por cada infracción. El monto exacto de la multa dependerá de la naturaleza del incumplimiento, cuestión que será calificada exclusivamente por el Ministerio.

22.2. La multa antes referida es sin perjuicio del derecho del Ministerio de terminar anticipadamente el Contrato en caso de incumplimiento grave y sin perjuicio de cobrar la boleta de garantía de fiel cumplimiento del Contrato en los casos que corresponda, de conformidad a lo establecido en estas Bases.

23. DE LA SOLUCION DE CONTROVERSIAS

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

24. FACULTADES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

- 24.1. 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 la apertura de éste.
- 24.2. También se reserva el derecho de declarar desierta la licitación, dentro del plazo de 60 días hábiles contado desde la fecha de la apertura, por razones fundadas, si a su juicio ello resultase necesario o conveniente para el resguardo del interés público fiscal.
- 24.3. 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.
- 24.4. 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.

25. DE LAS OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

El MBN asume como única obligación la de garantizar que ella es la propietaria exclusiva del Terreno Fiscal dado en Concesión y que nadie turbará la Concesión de la Concesionaria amparándose en la calidad de titular del dominio de dichos terrenos fiscales.

26. INFORMACIÓN PROPORCIONADA, CONSULTAS Y GASTOS

- 26.1. Se deja establecido que los datos y antecedentes técnicos y legales referidos al inmueble que se licita, que se proporcionan conjuntamente con estas Bases, se entregan a título meramente informativo, por lo que será de cargo y responsabilidad de los interesados verificarlos conveniente y/o oportunamente, con antecedentes que ellos se pudieren proporcionar y estimaren de relevancia, todo según la conducta que es exigible a un contratante diligente.
- 26.2. 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.
- 26.3. Los gastos de la escritura pública, derechos notariales, inscripciones y cualquier otro que provenga de la concesión, serán de cargo exclusivo del adjudicatario.

27. PROCEDIMIENTOS DE COMUNICACIÓN, CONSULTAS, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES A LAS BASES

- 27.1. Las notificaciones o comunicaciones que realice el MBN, salvo que se determine una forma de notificación especial, se efectuarán a través del Portal Web del MBN (www.bienes.cl) mediante la publicación de Circulares.
- 27.2. Los Licitantes podrán hacer preguntas y solicitar aclaraciones o precisiones a las Bases de Licitación y a los demás documentos que rigen la presente Licitación, hasta ochenta (80) días antes de la fecha fijada para la recepción de las Ofertas.
- 27.3. Estas consultas y solicitudes de aclaraciones deberán ser formuladas por escrito y enviadas al MBN vía correo electrónico a apalacios@mbienes.cl, o entregándolas directamente en Avenida Bernardo O'Higgins N° 720, piso 3, Comuna de Santiago, ciudad de Santiago, en sobre cerrado a nombre de Jefe División de Bienes Nacionales, hasta la fecha indicada en el párrafo anterior. No se considerarán las consultas efectuadas con posterioridad a esa fecha. Tampoco serán consideradas válidas las consultas o cualquier otro documento que sean enviados a otro destinatario y/u otra dirección, aunque éste pertenezca también al Ministerio de Bienes Nacionales.
- 27.4. 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.
- 27.5. Estas Circulares podrán implicar modificaciones, enmiendas, rectificaciones, adiciones o clarificaciones de las presentes Bases o de cualquier otro documento de la Licitación, las que deberán ser comunicadas hasta sesenta (60) días antes a la fecha de recepción de las Ofertas. Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresamente establecido que las respuestas a las consultas sólo implicarán cambios a lo señalado en los Aspectos Administrativos o Aspectos Técnicos de las presentes Bases de Licitación, en el evento de que la Circular respectiva expresamente lo señale.
- 27.6. Las respuestas podrán ser publicadas hasta el último día hábil del mes siguiente al mes en que fueron recibidas las consultas, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior.
- 27.7. Será responsabilidad de cada Licitante verificar en la fecha establecida la disponibilidad de estos documentos.
- 27.8. El Ministerio de Bienes Nacionales no se responsabilizará por la recepción tardía o extravío de las Circulares que se emitan.

28. PLAZOS

Todos los plazos expresados en las presentes Bases como días hábiles, se entenderán de Lunes a Viernes, sin contar los días Sábados, Domingos y festivos, a menos que se indique expresamente que el plazo es de días corridos.

29. OBSERVACIONES

- 29.1. La presente Propuesta Pública se efectúa, de conformidad a las disposiciones contenidas en el párrafo I del Título III, del D.L. N° 1.939, de 1977.
- 29.2. Tratándose de inmuebles situados hasta 5 kilómetros de la costa medidos desde la línea de más alta marea, se deja constancia que se aplican las normas legales contenidas en el artículo 6° del D.L. N° 1.939, de 1977.

30. CONOCIMIENTO Y ACEPTACION DE LAS PRESENTES BASES DE LICITACION

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

II. BASES TÉCNICAS

1. LOCALIZACIÓN

1.1. El terreno fiscal a ofrecer se ubica al sur de la Isla Grande de Chiloé, aproximadamente 90 km (45 millas náuticas) al suroeste de la ciudad de Quellón, entre Caleta Iníó e Isla Guafo, Comuna de Quellón, Provincia de Chiloé, Región de Los Lagos (figura 1).

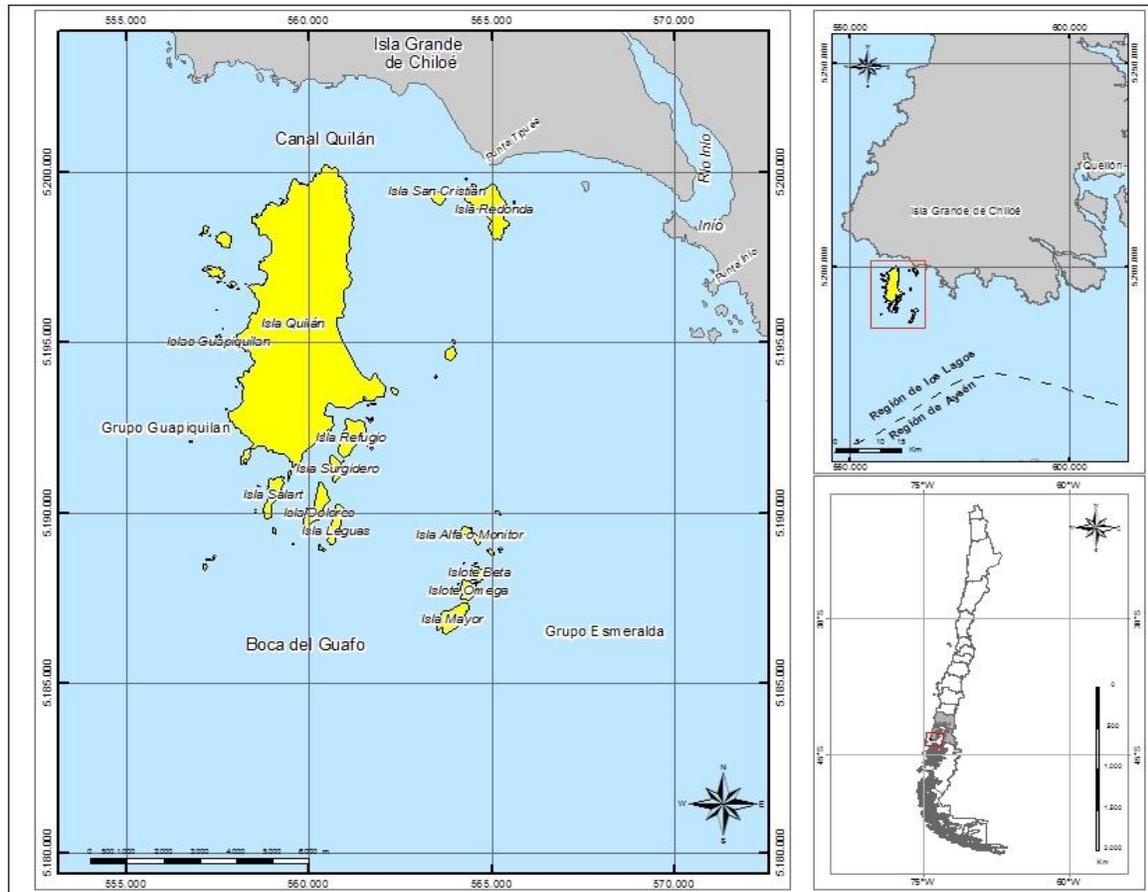


Fig. 1

1.2. De acuerdo al plano N° 10208-2207 C.R., del catastro de Bienes Nacionales, la superficie fiscal a ofertar involucra un conjunto de 10 islas cuya cabida total es de mil ochocientos siete coma seis hectáreas (1.807,6 ha.). El detalle se indica en el siguiente cuadro:

Nombre Isla	Superficie en Hectáreas
Islas Guapiquilán	
Refugio	22,97
Grande de Quilán	1.709,97
Salort	7,76
Dolores	10,37
Leguas	4,09
Surgidero	2,21
Sur	0,75
Norte	2,57
Del Vigía	1,21
Subtotal	1.761,9
Redonda	45,7
TOTAL	1.807,6

- 1.3. Las superficies indicadas en el número anterior no incluyen la franja de los 80 m. administrados por la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas.
- 1.4. La Caleta Inío, ubicada en el extremo sur de la Isla Grande de Chiloé, es el asentamiento humano más cercano a los terrenos fiscales de las Islas Quilán y Redonda y los archipiélagos Guapi Quilán.

2. ZONIFICACIÓN DEL BIEN NACIONAL PROTEGIDO

- 2.1. La zonificación de este Bien Nacional Protegido se realizó a través de la "Guía de Manejo en Terrenos Fiscales con alto valor en Biodiversidad en la comuna de Quellón, X Región de Los Lagos", Noviembre 2010, (Anexo 1) y el documento "Estudio de Línea de Base para terrenos fiscales con alto valor en biodiversidad en la Isla de Chiloé, específicamente en las Islas Quilán y Redonda y en los archipiélagos Guapiquilán y Esmeralda, en la comuna de Quellón, X Región de Los Lagos", Julio 2009, (Anexo 3).
- 2.2. La zonificación servirá de marco de referencia general para la presentación del proyecto y posterior administración del inmueble por parte del concesionario, de acuerdo a lo solicitado en las presentes bases. La Guía de manejo deberá actualizarse por cuenta del Concesionario cuando corresponda.
- 2.3. En general, la confección de una Línea de base, la zonificación y/o Guía de manejo y/o su actualización, cuando correspondan, son de cargo del Concesionario, y debe ser realizada por personas jurídicas que hayan efectuado estudios de línea de base o planes o guías de manejo para el MBN o para Conaf. También pueden prestar estos servicios otros contratistas, que sean previamente acordados con el MBN, y que tengan al menos cinco (5) años de experiencia en el rubro.

3. IMAGEN OBJETIVO

- 3.1. El Ministerio de Bienes Nacionales busca mantener un espacio de naturaleza destinado a la conservación del territorio compatible con el desarrollo de inversiones turísticas sustentables y la protección del medio ambiente, que posibiliten –a su vez– la implementación de redes de ecoturismo y conservación de la biodiversidad, tanto con los propietarios aledaños al inmueble fiscal como con los del área de influencia en general.
- 3.2. El Ministerio ha definido una imagen objetivo para guiar a los interesados en la presentación de sus proyectos, tomando en consideración factores tales como: localización, topografía, recursos naturales, fragilidad ambiental, oportunidades de desarrollo y el entorno geográfico regional y local.
- 3.3. En este marco, se propone focalizar en dos ejes estratégicos el desarrollo de proyectos de conservación y ecoturismo en el inmueble objeto de la Concesión:

a) Conservación:

El proponente deberá plantear acciones orientadas a conservar el ambiente natural para asegurar la diversidad biológica del área en sus distintos niveles, genético, especies y paisaje y, en general, mantener un adecuado funcionamiento de los procesos naturales.

b) Implementación de la infraestructura de acogida, alojamiento, control, seguridad y todos los servicios necesarios para el funcionamiento del Bien Nacional Protegido Islas Guapi Quilán e Isla Redonda:

Esta infraestructura permitirá el funcionamiento de las actividades básicas de administración del área y también la existencia de espacios públicos y actividades asociadas. A su vez, permitirá ofrecer servicio de alojamiento, senderismo y otros servicios turísticos relacionados a los visitantes. El número de dependencias, sus objetivos y servicios de las mismas, serán materia de la propuesta del oferente, la que deberá tener presente como orientación de carácter general la Guía de Manejo del inmueble (Anexo N° 1). El proyecto arquitectónico, diseño y materialidad de las obras de infraestructura no deberá contravenir los objetivos del Bien Nacional Protegido y deberá ser armónico con el ambiente natural y cultural de la misma. Su emplazamiento y construcción deberán plantearse en armonía e integración con el entorno paisajístico, y acorde a la biodiversidad existente en el área.

4. OFERTA DE LOS LICITANTES

4.1. Las ofertas deberán contener la presentación de un proyecto que permita integrar de manera armónica la conservación, el turismo sustentable y acceso público a los distintos componentes naturales y patrimoniales existentes en el área. Lo anterior se fundamenta en base a las consideraciones que tuvo el Ministerio de Bienes Nacionales para declarar este inmueble como Bien Nacional Protegido, las que –junto a las consideraciones contenidas en el estudio de Línea de Base y la Guía de Manejo del Bien Nacional Protegido Islas Guapi Quilán y Redonda, ejecutados durante los años 2009 y 2010 respectivamente, (Anexo 1 y Anexo 3)– servirán de marco general para que el oferente construya su proyecto.

4.2. Descripción del proyecto que contendrá la oferta

4.2.1. El proyecto a presentar en la oferta deberá considerar los siguientes programas:

Programa de Protección Ambiental:

Comprende las acciones orientadas a proteger y conservar la biodiversidad asociada al área, asegurando la integridad y funcionamiento de los ecosistemas existentes, así como de la mantención de las funciones naturales que ellos cumplen. También tiene como objetivo general el contribuir y fomentar el desarrollo de una mayor sensibilidad y conciencia ambiental en la comunidad local y regional con el fin de promover la conservación del patrimonio natural.

El Programa de Protección Ambiental debe contener, al menos, las siguientes actividades:

1.	Actualización de la zonificación.
2.	Acciones para prevención y control de incendios.
3.	Diseño y habilitación de senderos, estaciones y miradores interpretativos y su señalética correspondiente, con información ambiental para los visitantes.
4.	Acciones destinadas al control de: a) extracción indiscriminada o con fines comerciales de

	recursos naturales no compatibles con la conservación de la biodiversidad; b) especies invasoras dañinas, que amenacen y pongan en peligro el estado de conservación actual de los ecosistemas y los objetos de conservación definidos para el área.
5.	Diseño e implementación de un plan de recolección de basura y manejo de residuos.
6	Actividades que regulen y faciliten el ingreso de instituciones educativas de la zona para efectos de Educación Ambiental.
7.	Definición y ejecución de un programa de mantención, seguridad y vigilancia y diseño y desarrollo de la infraestructura adecuada, para la aplicación y supervisión de los planes de manejo y de la inspección y control de las actividades de terceros en el inmueble, el que deberá contemplar la dotación de una presencia permanente de guarda parque(s).

Programa de Recreación y Ecoturismo:

Este programa tiene como objetivo general definir, promover y desarrollar actividades de turismo en el área, las cuales deben ser compatibles con los objetivos de conservación y protección del patrimonio natural del inmueble concesionado.

El Programa de Recreación y Ecoturismo debe contener, al menos, las siguientes actividades:

1.	Diseño e implementación de una oferta diversificada de Planes de Recreación y Ecoturismo a realizar al interior del inmueble.
2	Habilitación y mantención de servicios e infraestructura mínima que permitan el acceso al lugar.
3.	Diseño e implementación de una oferta turística con infraestructura asociada, necesaria para su desarrollo: a) infraestructura de alojamiento como hotel y/o refugios y/o cabañas y/o campings, etc. b) senderos, rutas interpretativas, estaciones y miradores interpretativos, etc.
4.	Habilitación de servicios sanitarios.
5.	Instalación de infraestructura de acogida a los visitantes y de servicios de apoyo.
6.	Definición de sectores del inmueble a los que sólo podrá ingresarse pagando una tarifa adicional a la tarifa de acceso al inmueble. Recibirán mejor evaluación aquellos proyectos que contengan menos restricciones en este sentido.

4.2.2 Si el programa presentado por el oferente considera limitar el acceso a ciertas áreas sólo a aquellas personas que paguen una tarifa adicional o adquieran ciertos servicios que se presten al interior del inmueble, tales áreas deberán estar predefinidas en este programa, en la oferta del proponente.

4.2.3. Los programas antes señalados pueden ser desarrollados directamente por el concesionario, o bien el Concesionario puede contratar con terceros, total o parcialmente, su diseño, implementación y desarrollo.

4.2.4. Los recursos financieros que se destinen para el desarrollo de las actividades asociadas a cada programa antes descrito, deberán

vincularse con un plazo en el cual éstas debieran concretarse, el que comenzará a contarse a partir de la fecha de la inscripción del contrato de concesión en el Conservador de Bienes Raíces competente.

- 4.2.5. El proyecto presentado en la oferta que no considere las actividades mínimas para cada Tipo de Programa, indicadas en el número 4.2.1. anterior, no será considerado en la evaluación de las ofertas.

5. FACTORES DE EVALUACION

- 5.1. Los ítems que se indican en el presente numeral, serán calificados con una nota del 1 (uno) al 7 (siete).
- 5.2. La oferta más alta en cada ítem se calificará con nota 7 (siete). La nota que se asignará para el resto de las ofertas se calculará de acuerdo a una regla de tres simple, tomando como referencia la nota obtenida por la oferta mejor calificada. Posteriormente, cada nota se multiplicará por el factor de ponderación que le corresponda.
- 5.3. La oferta que obtenga la nota final ponderada más alta, será propuesta para su adjudicación a la Ministra de Bienes Nacionales.
- 5.4. **Las propuestas en que el factor Calidad del Proyecto o cuya nota final ponderada sea inferior a 4, serán excluidas de la calificación de las propuestas presentadas.**
- 5.5. En caso de existir un empate entre dos o más ofertas (de la nota final), se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en factor **Calidad del proyecto contenido en la oferta**. De mantenerse el empate, se priorizarán las ofertas de acuerdo al puntaje obtenido en el factor **Monto de Inversión Total**.
- 5.6. La Comisión Calificadora evacuará un acta que incluirá el análisis de las propuestas presentadas en el marco de los factores a evaluar y los ponderadores respectivos, señalados precedentemente.
- 5.7. A continuación se presentan los factores a evaluar en la oferta técnica y sus ponderadores.

FACTOR DE EVALUACIÓN	PONDERACIÓN
Monto de la inversión inicial En Unidades de fomento y Carta Gantt de la programación de inversión para la realización de las actividades propuestas para los primeros 4 años.	40%
Calidad del proyecto contenido en la oferta Descripción detallada de cómo abordará la totalidad de las actividades indicadas en el número 4.2.1 de las Bases Técnicas.	45%
Tarifa por ingreso de público al inmueble concesionado	15%
Total:	100%

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

- **Monto de la inversión (40%):**

- Corresponde a la totalidad de recursos financieros a invertir en el proyecto durante los primeros cuatro (4) años de la Concesión.
- Se debe presentar un detalle desglosado por Tipo de Programa (Protección Ambiental, Recreación y Ecoturismo) y una Carta Gantt del proyecto que muestre una estimación en número de meses, desde el inicio de la Concesión, para desarrollar el proyecto hasta que se ejecuten las actividades incluidas en la propuesta del oferente. En el cálculo se deben considerar los plazos de permisos y autorizaciones necesarios para realizar las actividades contempladas en la oferta.
- Tendrá la mejor calificación la propuesta que ofrezca el monto de inversión más alta durante los primeros 4 años de la concesión.

- **Calidad del proyecto ofertado (45%):**

Descripción detallada de cómo abordará la totalidad de las actividades por Tipo de Programa.

- a. Programa de Protección Ambiental (50%);
- b. Programa de Recreación y Ecoturismo (50%);

Se debe indicar la cantidad de servicios a ofrecer y actividades a realizar, precisando cómo se abordarán cada uno de ellos.

El proyecto se evaluará en función de la cantidad de servicios ofrecidos y actividades a realizar, considerando su claridad y coherencia, la velocidad de puesta en marcha de esos servicios y actividades y, asimismo, se analizará su coherencia con el monto de inversión propuesta en la oferta.

- **Tarifa por ingreso de público al inmueble concesionado (15%):**

Corresponde al sistema tarifario que debe pagar el público para ingresar al inmueble concesionado.

- Deberá haber una tarifa general de ingreso al inmueble concesionado, establecida en unidades de fomento y diferenciada en razón de edad: niños (menores de 10 años) y adultos (mayores de 10 años).
- La tarifa general de ingreso debe incluir la posibilidad de ingresar al inmueble concesionado y recorrer áreas, senderos, rutas y espacios que establezca el Concesionario en su Oferta y la utilización de servicios sanitarios.
- Para otras áreas o zonas del inmueble puede fijar tarifas adicionales o diferentes y, asimismo, cobrar tarifas por los servicios, productos y/o actividades que realice y/u ofrezca al interior del inmueble, de acuerdo a lo indicado en el número 15.2. de las Bases Administrativas del presente documento.

Tendrá la mejor calificación la propuesta que ofrezca una menor tarifa general de ingreso.

El proyecto deberá asegurar acceso gratuito, durante todo el año, a los visitantes con residencia en Caleta Inío.