

**REPUBLICA DE CHILE
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA**

GEOP/MGV/SYL/MAF/maf
Expediente N° 12AR4507

**CAROLINA IVON GUERRERO BARRÍA,
CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTE
FISCAL 49 - C2, PROLONGACIÓN
CALLE RUBEN DARÍO, COMUNA DE
NATALES, PROVINCIA DE ÚLTIMA
ESPERANZA, REGIÓN DE MAGALLANES
Y ANTÁRTICA CHILENA.**

PUNTA ARENAS, 11 ABR. 2016

RES. EXENTA N° 1171 / VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; el D.S. 386 de 16.07.81, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que se me han delegado en la letra t) del N° 1 de la Resolución Exenta N° 1831 de fecha 11 de agosto de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República; las instrucciones impartidas por Orden Ministerial N° 01 de 09 de marzo de 2015, el oficio N° F-200 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, de fecha 15 de febrero de 2016, el oficio N° 94 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 17 de febrero de 2016, el informe N° E - 8749 de 30 de marzo de 2016 del Encargo Regional de Arriendos, y el Decreto Supremo N° 417 de 26 de mayo de 2014 del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO:

1.- La postulación de arriendo sobre el Lote Fiscal 49- C 2, del plano 12401-1026-CR, sector Prolongación Calle Rubén Darío, Comuna de Natales, presentada por doña Carolina Ivón Guerrero Barría, RUT N° 15.307.307-4, a fojas 1 y siguientes, de expediente administrativo N° 12AR4507, con fecha 20 de noviembre de 2015.

2.- El hecho de encontrarse actualmente disponible el predio.

3.- La autorización otorgada por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, en Oficio N° F - 200 de fecha 15 de febrero de 2016.

4.- El Oficio N° 94 del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 17 de febrero de 2016, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al lote fiscal.

5.- El Informe recomendación N° E - 8749, del Encargado Regional de Arriendos.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES
EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN
XII REGIÓN - MAGALLANES

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a doña CAROLINA IVÓN GUERRERO BARRÍA, RUT N° 15.307.307-4, con domicilio para estos efectos en calle Balmaceda N° 438 de la ciudad de Puerto Natales, el Lote Fiscal 49- C 2, sector Prolongación Rubén Darío, Comuna de Natales, Provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena, singularizado en plano N° 12401-1026-CR, de una superficie de 2355,47 metros cuadrados (dos mil trescientas cincuenta y cinco coma cuarenta y siete metros cuadrados), ID Institucional 689514, inscrito a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 113 vuelta N° 86 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Natales del año 1964, rol de avalúo N° 1013-57, y que deslinda de la siguiente forma de acuerdo a su plano:

NORTE, Con línea a cinco metros del más alto caudal del estero Natales en línea sinuosa de 42,46 metros;

ESTE, Con camino vecinal que lo separa del lote 49 - D en línea quebrada de 63,53 metros;

SUR, Con prolongación Rubén Darío en línea recta de 45,00 metros, y

OESTE, Con Lote 49 – C 1 en línea recta de 49,70 metros.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. PLAZO.

Por un plazo de cinco (05) años, a contar del 01 de mayo de 2016. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un periodo completo de pago.

2. DESTINO DEL INMUEBLE.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para la avicultura, mediante la instalación, habilitación y operación de un criadero de gallinas para producción de huevos y su posterior comercialización. Las inversiones que deberá realizar la arrendataria son la construcción de una vivienda, de un galpón y los arranques de los servicios básicos de electricidad, agua potable y gas, las que deberán materializarse en el plazo de un año a contar de la entrada en vigencia del presente arriendo. Con posterioridad, y dentro del segundo año de vigencia del arriendo, deberá equipar el galpón, para los fines del arriendo, comprar el plantel avícola y dar inicio a la comercialización de huevos.

3. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.

La entrega material del predio se entenderá realizada una vez que se notifique la presente resolución al domicilio de la arrendataria consignado en esta resolución.

4. RENTA DE ARRENDAMIENTO. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

La renta será la cantidad equivalente en pesos a 3,57 UF (tres coma cincuenta y siete Unidades de Fomento) a la fecha de su pago efectivo. Esta renta se pagará trimestralmente por periodos anticipados, dentro de los primeros cinco días del periodo respectivo.

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

5. GARANTIA.

Con el fin de garantizar el pago oportuno de la renta de arrendamiento y todas y cada una de las demás obligaciones que le impone la presente resolución, la arrendataria ha hecho entrega de Vale a la Vista del Banco Estado N° 6700403, emitido el 25 de febrero de 2016, por \$91.749.- (noventa y un mil setecientos cuarenta y nueve pesos), equivalente a una renta trimestral. Dicho documento de garantía deberá ser reemplazado por la arrendataria antes del 31 de diciembre del año 2018, por un nuevo Vale Vista u otro tipo de garantía con vigencia al menos hasta el 30 de junio de 2021. Dicha garantía le será devuelta a la arrendataria transcurrido sesenta días de restituido el inmueble en la medida que se hubieran cumplido todas las obligaciones contenidas en el presente acto administrativo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

6.- PAGO DE CONTRIBUCIONES POR LA ARRENDATARIA.

Corresponderá a la arrendataria pagar el impuesto territorial del inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27° de la ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. La arrendataria esta obligado a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea requerido por la Secretaría Regional Ministerial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado Regional de la Unidad de Administración de Bienes directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE Y OBTENCIÓN DE PERMISOS.

Corresponde a la arrendataria dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, causas de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial y municipal, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, la arrendataria estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.

En especial deberá dar cumplimiento a las obligaciones informadas por el Servicio Agrícola y Ganadero en oficio N° 94 de fecha 17 de febrero del año 2016 de la [Dirección Regional de Magallanes](#) y de la Antártica Chilena, que a continuación se indican:

- a.- Deberá velar por la conservación de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos relacionados con vida silvestre, manteniendo el equilibrio biológico de la flora y la fauna.
- b.- Deberá controlar en el predio la presencia y reproducción de toda clase de fauna declarada perjudicial o dañina por el art. 6° del Reglamento de la ley de Caza (DS 05/98). Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe emplear cebos tóxicos y veneno para controlar los animales dañinos individualizados en el Reglamento de la ley de Caza.
- c.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.
- d.- Se deberá adoptar oportunamente las medidas técnicas y prácticas que sean procedentes a fin de evitar o tratar la contaminación física, química y/o biológica de los recursos suelo, agua y aire.
- e.- La arrendataria del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
- f.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste al uso ganadero, el arrendatario no podrá sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal (N° animales / hectárea /año) sobre los pastizales naturales. Deberá cercar convenientemente el predio con el objeto de prevenir la salida o ingreso de animales. Adicionalmente se compromete a construir la infraestructura predial interna (portones, corrales, aguadas, comederos, etc) que sea necesaria para hacer un adecuado manejo de los pastizales y animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes altas de cerros y lomajes.
- g.- En el evento de destinarse el predio a la prestación de servicios para la práctica del agroturismo o turismo en la naturaleza, deberán otorgarse las condiciones de infraestructura y servicios que sean necesarios para prevenir el deterioro de los recursos naturales del lugar, especialmente derivados de incendios forestales, pérdida o deterioro del hábitat de la fauna, pérdidas de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, etc.
- h.- Se prohíbe estrictamente el uso del fuego, para incorporar suelos a la ganadería y/o agricultura. Excepcionalmente, se podrán realizar quemas superficiales, debiendo existir para ello una autorización escrita de la Corporación Nacional Forestal.
- i.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
- j.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, al predio en misión oficial para efectuar los controles relativos al cumplimiento de la normativa vigente.
- k.- Deberá dar cumplimiento a todas las disposiciones legales vigentes y que se dicten en el futuro sobre la conservación de los Recursos Naturales Renovables y la sanidad Pecuaria.

El dar inicio al desarrollo de la actividad sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

La obtención de todos los permisos y autorizaciones sectoriales que conforme a la legislación vigente sean necesarios para el proyecto, serán de cargo del arrendatario.

8.- GASTOS BÁSICOS Y OTROS.

Corresponde a la arrendataria pagar mensualmente y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratarse o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial.

9. CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

La arrendataria deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, serán de costa de la arrendataria las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. CERCAMIENTO PERIMETRAL DEL INMUEBLE FISCAL.

En caso que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes la arrendataria deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal, a su costo, utilizando los materiales que le resulten más convenientes, en tanto la delimitación sea clara y razonablemente duradera.

11. MEJORAS ÚTILES.

La arrendataria podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal sólo si el **SEREMI** lo autoriza expresamente mediante resolución, y sólo en la medida que sean coherentes con el objeto que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cierros perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

12. DECLARACIÓN JURADA DE USO.

La arrendataria deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, de acuerdo a formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y también el estado de ejecución del proyecto. Su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

13. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, la arrendataria se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

14. SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE FISCAL.

La arrendataria no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

15. MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.

La arrendataria que no pague oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe.

Asimismo, el no pago oportuno de la renta dedevará un interés penal equivalente al 3% mensual.

De igual forma, la mora o atraso en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar la o las renta(s) insoluta(s) más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

16. CAUSALES DE TÉRMINO ANTICIPADO DEL ARRIENDO.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora en el pago de la renta.
2. El atraso de un período en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del Inmueble fiscal sin autorización previa de la **SEREMI** respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la **SEREMI** respectiva.
7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L N°1.939 de 1977.
8. La no renovación de la garantía, cuando proceda.
9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución o en el D.L. N° 1939 de 1977, por parte del arrendatario.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en el presente numeral. La resolución respectiva será notificada a la arrendataria en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L N° 1.939 de 1977.

17. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada al vencimiento del plazo establecido en el numeral uno de la presente resolución de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la Oficina de Partes de esta Secretaría Regional Ministerial el documento denominado "Restitución de Inmueble". Con ello el Ministerio procederá mediante funcionario competente a efectuar un levantamiento de Acta de Restitución, la que una vez suscrita será puesta en conocimiento de la Unidad de Catastro para la actualización de los registros de inmuebles disponibles del Ministerio.

Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria queda en todo caso obligada al pago de la renta de arrendamiento y todos los demás gastos y/o servicios que correspondieren hasta la efectiva restitución material del inmueble. Y si lo abandonare, hasta los que se hubieran generado al tiempo de ello.

Para todos los efectos, se entenderá que la arrendataria continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble".

Para la restitución, la arrendataria deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Certificado de cumplimiento de plan de abandono por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, o la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Garantía.

En caso de que la arrendataria quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 2 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

18. DECRETO LEY N° 1.939 DE 1977.

En todo lo no previsto, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

19. NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN. La presente Resolución será notificada personalmente a la arrendataria o bien por carta certificada en conformidad al artículo 46 de la ley 19.880, en cuyo caso se entenderá practicada la notificación al tercer día siguiente de su recepción en la oficina de Correos que corresponda. Transcurrido quince días desde la notificación de la presente resolución a la interesada, sin que éste formule observación alguna, se entenderá perfeccionado por este solo efecto el arriendo, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 67, inciso final del DL. N° 1.939, de 1977.

20. DOMICILIO DE NOTIFICACIONES.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente arriendo o bien en el domicilio señalado por el solicitante en su postulación.

21. DOMICILIO.

Para todos los efectos del contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna de asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco para demandar ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.



Gladys Elena Oyarzún Pérez
Secretaria Regional Ministerial (S) de Bienes Nacionales
Región de Magallanes y Antártica Chilena

DISTRIBUCIÓN:

Solicitante
U. Administración de Bienes (2)
U. Jurídica
U. Catastro
U. Planificación
U. Adm y Finanzas
Oficina de Partes