

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

185  
GOP/MGV/SVL/MAF/maf  
Expediente N° 12AR4752

HELMUT JOHAN VALENZUELA  
BUSTAMANTE, CONCEDE EN  
ARRENDAMIENTO LOTE FISCAL RE- 1,  
COMUNA DE CABO DE HORNO,  
PROVINCIA ANTÁRTICA, REGIÓN DE  
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

PUNTA ARENAS,

14 ABR. 2016

**RES. EXENTA N°** \_\_\_\_\_ / **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, VI.2. letra d), N° 4 y 7, el oficio N° F- 200 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, de fecha 15 de febrero de 2016, el oficio N° 107 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 19 de febrero de 2016, el informe N° E - 8879 de 05 de abril 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 RE-1, del plano N° 12201-1027-CR., Comuna de Cabo de Hornos, presentada por don Helmut Johan Valenzuela Bustamante, RUT N° 17.297.456-2, a fojas 1 y siguientes, de expediente administrativo N° 12AR4752, con fecha 04 de diciembre de 2015.

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

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° 107 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 19 de febrero de 2016, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al lote fiscal.

5.- El Informe recomendación N° E - 8879 de 05 de abril de 2016, 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 don HELMUT JOHAN VALENZUELA BUSTAMANTE, RUT N° 17.297.456-2, con domicilio para estos efectos en calle Capdeville N° 208, en la localidad de Puerto Williams, el Lote Fiscal RE-1, comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y Antártica Chilena, singularizado en plano N° 12201-1027-CR, de una superficie de 2,92 (dos coma noventa y dos hectáreas), ID Catastral N° 878164, inscrito a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 1782 N° 1963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1992, rol de avalúo, N° 675-371, y que deslinda de la siguiente forma de acuerdo a su plano:

**NORTE,** Con camino público Ruta Y -905 en línea recta de 12,21 metros;

**ESTE,** Con terreno fiscal Reserva de Expansión en línea recta de 214,04 metros;

**SUR,** Con terreno fiscal Reserva de Expansión en línea quebrada de tramos de 22,50 metros; 50,83 metros; 84,93 metros; 62,68 metros y 95,63 metros, y

**OESTE,** Con terreno fiscal Reserva de Expansión en línea quebrada de 88,30 metros y 83,90 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 a la implementación de un Parque Temático de Entretenimiento al aire libre y senderismo en torno a la laguna existente, específicamente al arriendo de equipo y acondicionamiento del sitio para la actividad de canopy, esferas flotantes y actividades sobre hielo.

## **3. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.**

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

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

La renta será la cantidad equivalente en pesos a 8,84 UF (ocho coma ochenta y cuatro 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](http://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, el arrendatario ha hecho entrega de Depósito a la Vista del Banco de Chile N° 565-2 de fecha 12 de febrero de 2016, por \$226.678.- (doscientos veintiséis mil seiscientos setenta y ocho pesos).

Dicho documento de garantía deberá ser reemplazado por el arrendatario antes del 30 de noviembre del año 2018, por un nuevo Vale Vista u otro tipo de garantía con vigencia al menos hasta el 31 de julio de 2021. Dicha garantía le será devuelta al arrendatario 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 EL ARRENDATARIO.**

Corresponderá al arrendatario 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. El arrendatario está 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 al arrendatario 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, causes 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, el arrendatario 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° 107 de fecha 19 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.-Con excepción de las especies expresamente individualizadas en el Reglamento de la Ley de Caza (DS N°05/98), según cuotas y periodos de Caza, se prohíbe la caza, transporte, comercialización, posesión e industrialización de mamíferos y aves silvestres. Tampoco se podrán levantar nidos, destruir, coleccionar, vender, transportar o poseer huevos o crías de animales silvestres.
- c.-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 65/2014), con especial atención a las especies castor y visón. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe emplear sebos

- tóxicos y veneno para controlar los animales dañinos individualizados en el Reglamento de la Ley de caza.
- d.-Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.
  - e.-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.
  - f.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
  - g.-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 (Nº 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.
  - h.- Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes altas de cerros y lomajes.
  - i.- 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, perdidas de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, etc.
  - j.- 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.
  - k.-Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
  - l.- 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.
  - m.-Conocida la presencia de diferentes registros de valor arqueológico y antropológico, en el área objeto del presente informe, especialmente asociado a la franja costera, cabe recomendar especial consideración al respeto y las consultas a la entidad fiscalizadora competente.
  - n.- 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.

La obtención de todos los permisos y autorizaciones sectoriales que conforme a la legislación vigente sean necesarios para el proyecto y actividades a ejecutar, serán de cargo del arrendatario, los que deberá obtenerlos en forma previa al inicio de actividades con publico o explotación comercial del Parque.

#### **8.- GASTOS BÁSICOS Y OTROS.**

Corresponde al arrendatario 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.**

El arrendatario 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 del arrendatario 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.**

El arrendatario deberá construir, mantener en buen estado y reparar los cierros perimetrales del inmueble fiscal, a su costo, utilizando los materiales que le resulten más convenientes y amigables con el medio ambiente y el paisaje.

#### **11. MEJORAS ÚTILES.**

El arrendatario 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 y mejoras no incluirá los cierros perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

Dentro de las mejoras que obligatoriamente deberá ejecutar el arrendatario de acuerdo a su proyecto, se contempla: uno) La construcción del cierro primetral predial, el cual deberá permitir el libre acceso a la laguna, construcción de plataformas acuáticas y aéreas, construcción de estructura a utilizar como kiosco y de atención al cliente, baño ecológico, todo lo anterior en el plazo de un año a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo; dos) La construcción de una cafetería y la habilitación de senderos con señalética en el plazo de dos años a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo, y tres) La construcción de una cabaña dentro del cuarto año a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo. Todo lo anterior conforme al proyecto acompañado por el arrendatario y que se encuentra incorporado al expediente de arriendo 12AR4752, el cual se tiene por parte integrante de esta resolución de arriendo para todos los efectos.

#### **12. DECLARACIÓN JURADA DE USO.**

El arrendatario 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](http://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, el arrendatario 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.**

El arrendatario 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.**

El arrendatario 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 devengará 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 al arrendatario 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 4º y siguientes del artículo 80 del D.L N° 1.939 de 1977.

#### **17. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.**

El arrendatario 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, el arrendatario queda en todo caso obligado 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 el arrendatario 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, el arrendatario 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 el arrendatario 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 al Arrendatario 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 al interesado, 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.



**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