

REPUBLICA DE CHILE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES REGION DE
MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA
EXPEDIENTE 12AR002145
ARP/MGV/SYL/MAF/maf

Concede en arrendamiento lote Fiscal N° 1 - b, sector Dorotea, Comuna de Natales, Provincia de Ultima Esperanza, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena.

PUNTA ARENAS, 05 ABR. 2013

EXENTA N° 197 /

Vistos: La solicitud, ingresada con fecha 03 de octubre de 2012, por doña Ana Leonor Castro Yañez, RUT N° 12.311.780-8, para el arriendo del inmueble Fiscal denominado lote 1 - b, sector Dorotea, comuna de Natales, Provincia de Ultima Esperanza, y 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 la Subsecretaría de Bienes Nacionales mediante Orden Ministerial N° 01 de 21 de septiembre de 2012, el oficio N° F - 85 de la Dirección Nacional de Fronteras y Limites, de fecha 16 de enero de 2013, el oficio N° 1015 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 15 de junio de 2012, y el Decreto Supremo N° 62 de 12 de abril de 2010.

Considerando:

1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 03 de octubre del año 2012, por doña Ana Leonor Castro Yañez, para el arriendo del inmueble Fiscal denominado lote 1 - b, sector Dorotea, comuna de Natales, Provincia de Ultima Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

2.- Que, el inmueble correspondiente al lote signado como 1- b, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 133 vuelta número 86 del Registro de Propiedad del año 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Ultima Esperanza.

3.- Que, el inmueble fiscal designado como lote 1 - b, sector Dorotea, comuna de Natales, Provincia de Ultima Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, se encuentra actualmente disponible para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio N° F - 85 de fecha 16 de enero de 2013.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero con anterioridad, por oficio número 1015 de fecha 15 de junio de 2012.

6.- Y lo solicitado por memorando número 15 de fecha 04 de abril de 2013, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL **RESUELVO:**
DE BIENES NACIONALES
EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN

Concédese en arrendamiento a doña ANA LEONOR CASTRO YAÑEZ, RUT N° 12.311.780-8, con domicilio en calle Tarapacá N° 474, de Puerto Natales, comuna de Natales, el inmueble Fiscal signado Lote 1- b, sector Dorotea, comuna de Natales, Provincia de Ultima Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena, singularizado en plano N° XII-1-1105-CR, de una superficie total de 305,90 (trescientos cinco coma noventa) hectáreas, inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 133 vuelta N° 86 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ultima Esperanza del año 1964, enrolado bajo el N° 1004-107 y que deslinda de la siguiente forma:

Norte, En línea quebrada de varios tramos con República de Argentina;

Este, En línea recta de dos tramos y sesgo de barranco con retazo fiscal – hijuela 1 b 1-; y en línea quebrada de dos tramos con parte de Hijuela N° 11 – b;

Sur, En línea recta de dos tramos con parte de la Hijuela N° 32 y con parte de la Hijuela N° 31, respectivamente, y

Oeste, En línea quebrada de dos tramos con Hijuela N° 29 – b, y en línea quebrada de cinco tramos con República de Argentina.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de mayo del año 2013, venciendo en consecuencia el 30 de abril de 2018**. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1939 de 1977, el Fisco de Chile podrá poner término anticipado al arriendo en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un periodo completo de pago.
- 2.- **El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para el uso ganadero del terreno.**
3. **La renta semestral será la suma de \$ 779.338.- (setecientos setenta y nueve mil trescientos treinta y ocho pesos) equivalente al 6% de la estimación comercial del inmueble, establecida con fecha 31 de enero de 2013, por la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría, la cual deberá ser pagada en forma semestral y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del período**, para lo cual, el arrendatario deberá solicitar en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, oportunamente el cupón de pago correspondiente u obtener éste a través del sitio web ministerial. Para extender dicha orden, será menester que el arrendatario acredite encontrarse al día en el pago del impuesto territorial que afecte al predio.
4. La renta se reajustará el 01 de enero y el 01 de julio de cada año, en la misma proporción en que haya variado el avalúo fiscal del inmueble, esto es, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con el artículo 25 de la ley N° 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reavalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.
5. Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones de bienes raíces, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 17.235. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación o pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
6. Si el arrendatario no pagare oportunamente la renta fijada, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar la renta adeudada reajustada en la misma porción que haya variado el Índice de Precio al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al periodo que esta pagando y el mes anterior al de su pago efectivo.
7. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.
8. El retardo en el pago de la renta, dará derecho al Fisco para poner término inmediato al arriendo y proceder a ejercer las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas mas los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes.
9. El arrendatario deberá ajustarse a las normas, preceptos, limitaciones y prohibiciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país.
10. El Fisco hace entrega del terreno en el estado en que se encuentra, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
11. El arrendatario deberá mantener el inmueble en buen estado de conservación, debiendo a su costo ejecutar las obras de mantención a fin de restituirlo al término del plazo en iguales condiciones a las que lo recibió. Para los cierres perimetrales solo podrá utilizarse materiales como empostado de madera y alambres. Las construcciones existentes deberán contemplar materiales como madera u otro tipo de revestimiento en armonía con el paisaje.

12. No podrán desarrollarse nuevas construcciones a menos que cuente con la autorización por escrito y previa de esta Secretaría Regional Ministerial. En todo caso las mejoras que el arrendatario introduzca en el predio, sólo podrán ser retiradas por éste al término del contrato, siempre que pueda separarlas sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones, y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario, derivadas de las cláusulas de este contrato. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.
13. El arrendatario deberá entregar anualmente a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, la cual se hará exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de la dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo. Esta declaración deberá presentarse en el formato ministerial preestablecido, el cual está disponible para ser descargado desde la página web del Ministerio de Bienes Nacionales – www.bienesnacionales.cl- a través de esta declaración se informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado. La no presentación de la "Declaración Jurada de Uso", en el periodo establecido, o la constatación de información falsa contenida en ella, será causal suficiente que se podrá utilizar como antecedente por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, para resolver el término inmediato del presente acto administrativo.
14. El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.
15. El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otro tipo de actividad ilícita o inmoral, incluyendo la plantación de plantas alucinógenas.
16. El arrendatario dentro del predio deberá cumplir las obligaciones y prohibiciones, tanto de índole forestal, de protección de los terrenos y del medio ambiente que a continuación se señalan:
 - a.- Deberá velar por la conservación protección y desarrollo de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos relacionados con la 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 artículo 6° del Reglamento de Caza (DS05/98). 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.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
 - f.- 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, 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.- 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.
 - h.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
 - i.- 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.
 - 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 las normativas vigentes.

17. Los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales, tendrán libre acceso al predio en sus visitas inspectivas para fiscalizar el estado y condiciones del inmueble arrendado.
18. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte del arrendatario, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. N° 1939 de 1977.
19. El arrendatario, deberá dar estricto cumplimiento a las demás normas legales, reglamentarias y ordenanzas impartidas por los organismos del Estado en materia medio ambiental, minera, forestal, agrícola, de protección de los recursos y de ordenamiento territorial.
20. La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura publica firmada ante notario, la que deberá suscribirse dentro del plazo de quince (15) días contados desde la fecha de la notificación administrativa de la presente resolución, plazo en el cual, además, deberá cancelar la renta de arriendo, bajo apercibimiento de dejar sin efecto el presente arrendamiento, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 67, inciso final del DL. N° 1.939, de 1977.
21. Con el fin de garantizar el pago oportuno de las rentas de arrendamiento y las demás obligaciones que le impone la presente resolución, el arrendatario hizo entrega de Boleta de Garantía no reajutable con aviso previo de 30 días, N°5599080 del Banco Estado, Oficina Puerto Natales, emitida con fecha 15 de febrero de 2013, por el monto de \$ 779.338.-, equivalente a una renta, con fecha de vencimiento al 27 de febrero de 2017. Esta garantía deberá ser reemplazada antes del día 30 de noviembre de 2016 por un nuevo un nuevo documento de garantía, con vigencia a lo menos hasta el 31 de diciembre de 2018. El monto del nuevo documento, corresponderá a una renta de arriendo debidamente reajustada de acuerdo a la variación del IPC entre esta fecha y la emisión de la nueva garantía. El monto de la garantía así reajustado será informado al arrendatario por la SEREMI. Sólo una vez constituida a conformidad de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la nueva garantía, le será devuelta la ya existente. De no acompañarse la nueva garantía en el plazo señalado, esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales procederá al cobro de la garantía entregada antes de su vencimiento.
22. En todo lo demás, este contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el DL. N° 1.939, de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas del presente arrendamiento.

Anótese, regístrese, comuníquese y archívese.



Alfonso Augusto Roux Pittet
Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales
Región de Magallanes y Antártica Chilena

DISTRIBUCION:

- Solicitante
- U. Administración de Bienes (3)
- SII
- U. Jurídica
- U. Catastro
- U. Planif
- Oficina de Partes