

REPUBLICA DE CHILE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES REGION DE
MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA

EXPEDIENTES 12 AR 001952

12 AR 001954
ARP/MGV/SVL/MAF/maf

TURISMO Y HOTELES NAVARINO S.A.
CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTES
A Y B, COMUNA DE CABO DE HORNO,
PROVINCIA ANTÁRTICA, REGIÓN DE
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

PUNTA ARENAS, 25 ABR. 2013

EXENTA N° 257 / VISTOS: La solicitud, ingresada con fecha 17 de agosto 2012, por don Alex Pivcevic Rajcevic, RUT N° 6.147.519-2 y don Jaime Eduardo Vásquez Sapunar, RUT N° 6.845.281-3, en representación de TURISMO Y HOTELES NAVARINIO S.A., RUT N° 99.555.340-6, para el arriendo de los inmuebles Fiscales denominados Lote A y Lote B, sector Lago Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia Antártica, 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 - 01 de la Dirección Nacional de Fronteras y Limites, de fecha 02 de enero de 2013, el oficio N° 1929 y 1931 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 31 de diciembre de 2012, y el Decreto Supremo N° 62 de 12 de abril de 2010.

CONSIDERANDO:

1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 17 de agosto del año 2012, por don Alex Pivcevic Rajcevic y don Jaime Eduardo Vásquez Sapunar, en representación de TURISMO Y HOTELES NAVARINIO S.A., RUT N° 99.555.340-6, para el arriendo de los inmuebles Fiscales denominados Lote A y Lote B, sector Lago Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

2.- Que, los inmuebles correspondientes a los lotes signados como Lote A y Lote B, sector Lago Navarino, son de propiedad fiscal y se encuentran inscritos a mayor cabida a fojas 1782 número 1963 del Registro de Propiedad del año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

3.- Que, los inmuebles fiscales correspondientes a los lotes signado como Lote A y Lote B, sector Lago Navarino, comuna de Cabo de Hornos, se encuentran actualmente disponibles para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio N° F - 01 de fecha 02 de enero de 2013.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero mediante oficio número 1929 y 1931 de fecha 31 de diciembre de 2012.

6.- La Resolución Exenta N° 252 de fecha 25 de abril de 2013, de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, que dispuso la acumulación del expediente 12 AR -001954 al expediente 12 AR 001952, por tratarse de idénticas solicitudes sobre dos predios fiscales, por un mismo interesado que se encuentran en igual estado de tramitación, en atención a economía procedimental .

7.- Y lo solicitado por memorando número 18 de fecha 23 de abril de 2013, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a la sociedad TURISMO Y HOTELES NAVARINO S.A., RUT N° 99.555.340-6, con domicilio para estos efectos en calle O'Higgins N° 1170, segundo piso de la ciudad de Punta Arenas, **los Lotes A y B, sector Lago Navarino, Comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica Chilena, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 352,30 y 41,30 has., respectivamente, individualizado en el plano N° XII-4-278-CR.**, inscritos a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 1782 N° 1963 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1992, enrolados para efectos del impuesto territorial con el N° 675-234 y 675-353, cuyos deslindes y dimensiones de acuerdo a su plano son los siguientes:

Lote A

NOROESTE, Tramo a - b, en línea recta, con parte de terreno fiscal;

ESTE, Tramo b - c, en línea sinuosa de 667,00 metros, con Lago Navarino;

SUR, Tramo c - d, en línea sinuosa de 5.677,41, metros con línea a 5,00 metros del más alto caudal del Brazo Oriente del Río Navarino, que lo separa de terreno fiscal, y

OESTE, Tramo d - a, en línea recta de 2.252,93 metros, con línea a 5,00 metros del más alto caudal del Brazo Poniente del Río Navarino, que lo separa de terreno fiscal - Lote B del mismo plano.

Lote B

NORESTE, Tramo e - f, en línea sinuosa de 2.468,82 metros, con línea a cinco metros del más alto caudal del Brazo Poniente del Río Navarino, que lo separa de terreno fiscal- Lote A del mismo plano - y parte de terreno fiscal;

SUROESTE, Tramo f - g, en línea recta, con parte de terreno fiscal - Lote 21 b del plano XII-4-120 CR, y

OESTE, Tramo g - e, en línea recta con parte de terreno fiscal.

Las condiciones para el arrendamiento de ambos predios, serán las siguientes:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de diciembre del año 2012, venciendo en consecuencia el 30 de noviembre de 2017.** 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.- **Los inmuebles arrendados serán destinados exclusivamente para su uso turístico, específicamente pesca deportiva.**
3. **Las rentas anuales serán la suma de \$2.382.246.- (dos millones trescientos ochenta y dos mil doscientos cuarenta y seis pesos) para el Lote A, y de \$279.291.- (doscientos setenta y nueve mil doscientos noventa y un pesos) para el Lote B, en ambos casos equivalente al 6% de la estimación comercial de cada inmueble, establecida con fecha 11 de diciembre de 2012, por la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría, las cuales deberán ser pagadas en forma anual 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 los cupones de pago correspondientes u obtener éstos 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 a los predios.

4. Las rentas se reajustarán 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 los comprobantes 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 las rentas fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar la renta o rentas adeudadas reajustadas 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 una o más rentas, dará derecho al Fisco para poner término inmediato al arriendo y proceder a ejercer las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores, y requerir la restitución de los inmuebles e indemnizaciones correspondientes, así como proceder al cobro de la garantía otorgada por el arrendatario.
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 de los terrenos en el estado en que se encuentran, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
11. El arrendatario deberá mantener ambos inmuebles en buen estado de conservación, debiendo a su costo ejecutar las obras de mantención a fin de restituirlos al término del plazo en iguales condiciones a las que lo recibió.
12. El arrendatario no podrán efectuar construcciones en ninguno de los predios 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 los predios, 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" por cada predio, completa y firmada por quien corresponda, las cuales se harán exigibles y obligatorias 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 ellas, 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 total o parcialmente los inmuebles arrendados, a ningún título.

15. El arrendatario no podrá destinar las propiedades fiscales arrendadas 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 de los predios 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.- 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 los predios la presencia y reproducción de toda clase de fauna declarada dañina, con especial atención a las especies Castor y Visón. 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.
 - d.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos, bovinos 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 de los bienes fiscales, deberá velar por que dentro de los predios se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
 - g.- En el evento de un proyecto de uso ganadero de los predios, 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 los predios 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.
 - h.- En el evento de destinarse los predios o parte de éstos a la prestación de servicios para la practica 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.
 - i.- 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.
 - j.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
 - 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.
 - l.- En caso de enfermedades infectocontagiosas (F. Aftosa, P. Porcina, Brucelosis, Hidatidosis, Sarna Ovina, u otras) se deberá dar aviso de inmediato al Servicio Agrícola y Ganadero.

m.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, a los predios 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 a los predios en sus visitas inspectivas para fiscalizar el estado y condiciones del inmueble arrendado. El arrendatario esta obligado a proporcionar a lo menos en dos oportunidades durante la vigencia del presente arriendo, a su costa y sin derecho a reembolso, el traslado desde Puerto Williams a los Lote A y B y su posterior regreso a dicha localidad, del funcionario fiscalizador para efectos de efectuar la correspondiente fiscalización de dichos lotes.
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 pública 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 las rentas 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 dos Boletas de Garantía no endosable, pagadera a la vista, del Banco de Chile, Oficina Punta Arenas, emitidas con fecha 21 de marzo de 2013, y con fecha de vencimiento al 02 de abril de 2018, y que corresponde para el Lote A, a la N°226006-2 por el monto de \$2.382.426.-, equivalente a una renta del Lote A, y para el Lote B, la N° 226004-6 por el monto de \$279.291.- equivalente a una renta del Lote B.
22. En todo lo demás, este contrato se registrará 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

