

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

EXPEDIENTES 12 AR 001806  
ARP/MGV/SVL/MAF/maf

**TURISMO Y HOTELES NAVARINO S.A.**  
**CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTE 5**  
**C -b, COMUNA DE CABO DE HORNO,**  
**PROVINCIA ANTÁRTICA, REGIÓN DE**  
**MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.**

**PUNTA ARENAS, 25 ABR. 2013**

**EXENTA N° 258 / VISTOS:** La solicitud, ingresada con fecha 11 de julio 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 del inmueble Fiscal denominado Lote 5 C - b, sector Caleta Róbal, 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 Límites, de fecha 02 de enero de 2013, el oficio N° 1930 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 11 de julio 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 del inmueble Fiscal denominado Lote 5 C - b, sector Caleta Róbal, comuna Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

2.- Que, el inmueble correspondiente al Lote 5 C - b, sector Caleta Róbal, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito 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, el inmueble fiscal correspondiente al Lote 5 C - b, sector Caleta Róbal, comuna de Cabo de Hornos, se encuentra actualmente disponible para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites 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 1930 de fecha 31 de diciembre de 2012.

6.- lo solicitado por memorando número 17 de fecha 23 de abril de 2013, de la Unidad de Administración de Bienes de esta 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, **el Lote 5 C – b, sector Caleta Róbalo, Comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica Chilena, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 26,05 has., individualizado en el plano N° 12201-443-C.R.**, inscrito 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, enrolado para efectos del impuesto territorial con el N° 675-195, cuyos deslindes y dimensiones de acuerdo a su plano son los siguientes:

**NORTE**, En línea sinuosa de 875,93 metros con Ruta Y -905, que lo separa del Lote 5 c – a 1, del Lote 5 c – a 2 y de parte del Lote 5 c – a 3, todos del mismo plano de subdivisión;

**ESTE**, En línea quebrada de varios tramos en una extensión de 401,41 metros con Lote 5 c – d del mismo plano de subdivisión;

**SUR**, En línea quebrada de varios tramos en una extensión de 1.251,37 metros con parte del Lote 5 c – c del mismo plano de subdivisión; y

**OESTE**, En línea quebrada de varios tramos en una extensión de 319,70 metros con parte del Lote 5 c – c del mismo plano de subdivisión; con línea a cinco metros del más alto caudal del Río Los Bronces y con Lote 5 c – f del mismo plano de subdivisión.

Las condiciones para el arrendamiento, serán las siguientes:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de noviembre del año 2012, venciendo en consecuencia el 31 de octubre 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.- **El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para su uso turístico, mediante la implementación de áreas de camping, cabalgatas y paseos en bicicleta para turistas.**
3. **La renta anual será la suma de \$2.454.819.- ( dos millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos ) equivalente al 6% de la estimación comercial del inmueble, establecida con fecha 11 de diciembre de 2012, por la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría, la cual deberá ser pagada 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 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 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 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 más los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores, requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de proceder al cobro de la garantía que se indica en el numeral 21.
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. Los cierres perimetrales deberán mantenerse en buen estado, pudiendo utilizarse para ello sólo materiales como empostado de madera y alambres. Las construcciones que se realicen, que deberán ser las necesarias para la ejecución del proyecto por el cual se arrienda el predio, solo podrán contemplar materiales como madera u otro tipo de revestimiento en armonía con el paisaje.
12. Salvo el área de camping que deberá ejecutarse en el plazo máximo de dieciocho meses a contar de esta fecha, el arrendatario no podrán efectuar construcciones en el predio 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, 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](http://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 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.- 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 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 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 un proyecto de uso ganadero del predio, 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 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 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.

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, 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 a los predios 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. Nº 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 Boleta de Garantía no endosable, pagadera a la vista, N° 226005-4, del Banco de Chile, Oficina Punta Arenas, emitida con fecha 21 de marzo de 2013, y con fecha de vencimiento al 04 de abril de 2018, por el monto de \$2.454.819.- equivalente a una renta.
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

