

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

EXPEDIENTE 12AR677
VEIH/SVL/MGV/MAF/maf

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE CABO DE HORROS, PROVINCIA ANTARTICA, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA A COOPERATIVA AGROFORESTAL COIGUE LIMITADA.

PUNTA ARENAS, 30 JUN. 2014

EXENTA N° 279/ **VISTOS :** Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, reglamento orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta N° 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.S. N° 47 de diecinueve de marzo del año dos mil catorce, y lo señalado Resolución N° 1.600 de 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1° La solicitud de arrendamiento presentado por don Víctor Hugo Aravena Cancino, RUT N° 6.689.130-5, en representación de la Cooperativa Agroforestal Coigüe Limitada, de fecha 13 de mayo de 2014.

2° El hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

3° Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites el Estado en su oficio N° F – 631, de fecha 02 de junio de 2014.

4° El oficio N° 527/2014 de fecha 03 de junio de 2014, de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.

5° El memorando N° 24 de fecha 19 de junio de 2014, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

6° Lo observado y consultado por Oficio N° SE 12- 1731, de fecha 19 de diciembre de 2013, al jefe del Departamento de Adquisición y Administración de Bienes, y el Oficio respuesta N° DBSN N° 150, de fecha 12 de febrero de 2014.

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

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a la **COOPERATIVA AGROFORESTAL COIGUE LIMITADA, RUT N° 65.873.140-8, representada por don Víctor Hugo Aravena Cancino, RUT N° 6.689.130-5**, ambos con domicilio para estos efectos en calle Mario Leal N° 108 de la ciudad de Puerto Williams, comuna de Cabo de Hornos, en adelante el **“Arrendatario”**, el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el **“Inmueble”**: Inmueble fiscal denominado Lote 5g – 1 a, ubicado en el Sector Caleta Pantalón, comuna de Cabo de Hornos, provincia Antártica, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a mayor cabida, a fojas 1782 N° 1.963 del Registro de Propiedad del año 1992, del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, individualizado en el plano N° 12201-812-CR, ID N° 723320, Rol de valúo fiscal asignado N° 675-361 de la referida comuna. Este inmueble cuenta con una superficie de 24,08 hectáreas y tiene los siguientes deslindes:

Norte, Línea quebrada de dos tramos (a-b; b-c) de 246,39 metros y 418,89 metros, que lo separa de propiedad Fiscal Lote N° 5g-1;

Este, Línea recta de un tramo (c-d) de 480,35 metros que lo separa de propiedad Fiscal, Lote 5 h1-a;

Sur, Línea quebrada de tres tramos (d-e; e-f; f-g) de 253,88 metros, 239,94 metros y 222,13 metros que lo separa de propiedad Fiscal Lote 5g-1, y

Oeste, Línea recta (g-a) de 208,71 metros que lo separa de propiedad Fiscal Lote 5g-1.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.Plazo.

El presente arriendo se otorga por un plazo de **Cuatro (04) años, a contar del 01 de julio del año 2014, venciendo en consecuencia el 30 de junio 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.Destino del Inmueble .

El Inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para su uso y explotación forestal, específicamente para la producción de leña para calefacción de la localidad de Puerto Williams, no pudiendo extraerse o comercializarse madera obtenida del predio para otros fines. Se hace presente que se ha tenido en consideración fundamental para otorgar el presente arriendo, que la explotación de los recursos forestales del predio tenga como fin asegurar el abastecimiento y acopio de leña para satisfacer las necesidades de la comunidad de Cabo de Hornos, en los estándares y condiciones que se establecen en éste acto administrativo.

3.Entrega Material del Inmueble.

El Inmueble se entrega al Arrendatario con fecha 01 de julio de 2014, conociendo el estado en que se encuentra su representante, quien podrá tomar la tenencia del mismo a contar de esa fecha.

4. Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía reajutable a más de un año N° 5277253, del Banco Estado, emitida el 16 de junio de 2014, pagadera con aviso previo de 30 días, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de 10,7600 U.F. (diez coma setenta y seis Unidades de Fomento) equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La garantía tiene vigencia hasta el día 10 de julio de 2019.

La garantía de fiel cumplimiento del contrato de arriendo, le será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

5.Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a 10, 76 Unidades de Fomento (diez coma setenta y seis unidades de fomento) a la fecha de su pago efectivo. Esta renta se pagará trimestralmente, por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

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.

6.Pago de Contribuciones por arrendatario.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al 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 estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que se le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el servicio de Impuestos Internos o en el sitio web tesoreria.cl.

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 pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, 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° 527 de fecha 03 de junio del año 2014 de la Dirección Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena, que a continuación se indican:

- a.- Deberá velar por la conservación, protección y desarrollo de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos que inciden en la conservación de la vida silvestre, procurando mantener la dinámica natural de cambios entre el medio biótico y abiótico.

b.- Con excepción de las especies expresamente individualizadas en el Reglamento de la Ley de Caza (DS N° 05/98), según cuotas o 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 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.- 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.

g.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.

h.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos, encontrándose estos últimos permanentemente cerrados en corrales y no sueltos o libres en el predio o lote.

i.- En caso de aparecer focos de enfermedades infectocontagiosas en los animales domésticos, deberá dar aviso de inmediato al Servicio Agrícola y Ganadero.

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 estas obligaciones.

Además, y especialmente, deberá contar, en forma previa a la explotación forestal del predio, con los respectivos planes de manejos aprobados por la Corporación Nacional Forestal, así como con las guías de transporte de productos primarios del bosque, autorizados por esta Secretaría Regional Ministerial y cumplir con la legislación forestal vigente para estos fines.

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.

8.Obligaciones especiales del arrendatario.

En atención a lo expuesto en el numeral dos precedente se establecen las siguientes obligaciones específicas al arrendatario, en relación a las faenas forestales a realizar en el predio en beneficio de la comunidad de Cabo de Hornos:

a.- La extracción de leña deberá ser programada para asegurar el permanente abastecimiento a la población durante cualquier época del año, teniendo como referencia el volumen de leña demandado el año anterior.

b.- La leña extraída deberá acopiarse en el lugar establecido en la letra c.- de esta numeral, de manera de poder contar con un producto de calidad y que asegure su disponibilidad en épocas del año en que las condiciones climáticas restrinjan el acceso al predio.

c.- El acopio del producto, deberá realizarse en el Lote B-1a, arrendado en la actualidad a la Cooperativa Agroforestal Coigue.

d.- La leña deberá ser extraída y acopiada con anticipación a la época de mayor demanda, con la finalidad de asegurar su secado, de manera de contar con leña que contenga un máximo de 25% de Contenido de Humedad y así aumentar su eficiencia, mejorando la calidad el producto y reducir la contaminación atmosférica.

e.- La cantidad de leña extraída y el acopio de ésta, será permanentemente monitoreado, mediante la solicitud de informes a la Corporación Nacional Forestal, así como el cumplimiento del plan de manejo, de velar por el estricto cumplimiento de estas obligaciones.

9.- 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 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial.

10. 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, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

11. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal sólo si el **SEREMI** lo autoriza expresamente mediante resolución y 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.

12. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá ejecutar a su costo, y sin derechos a reembolso alguno, el cirre o cercos perimetrales del predio en el plazo de un año a contar de esta fecha para el deslinde Este y de dos años a contar igualmente de esta fecha, de los restantes puntos cardinales. Posteriormente y mientras se encuentre vigente el arriendo u ocupando el predio deberá mantener en buen estado de conservación dichos cercos. Los cercos a construir deberán respetar su ubicación de acuerdo a plano N° 12201-812-CR. Estos cercos no podrán ser retirados al término del arriendo y quedarán a beneficio Fiscal, sin derecho a reembolso alguno para el Arrendatario.

13. Declaración Jurada de Uso.

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. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendatario, mediante sus representantes, así como sus integrantes o trabajadores, se obligan a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado. Iguales facilidades deberá otorgarse a los funcionarios de la Corporación Nacional Forestal que concurren al predio en ejercicio de sus funciones fiscalizadoras.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar el inmueble sea total o parcialmente, ni autorizar su uso aún parcialmente por terceros. La cesión o transferencia acualquier titulo de sus derechos derivados del arrendamiento deberá ser autorizada en forma previa y expresa por esta Secretaría Regional Ministerial. Queda Prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. Mora en el pago de la renta.

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 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.

Además, la mora o el retardo en el pago de la renta semestral, 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, sin perjuicio del cobro de la garantía, y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes.

17. 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 dos períodos 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 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. El no cumplimiento del plan de manejo aprobado por la Corporación Nacional Forestal, o su cumplimiento parcial o tardío.
9. El incumplimiento por parte de arrendatario de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución o en el D.L. N° 1939 de 1977.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. 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 4° y siguientes del artículo 80 del D.L N° 1.939 de 1977.

18. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada al vencimiento del plazo establecido en el numeral primero 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 afecto en la oficina de partes el documento de restitución caratulado "**Restitución del Inmueble**" o el que en dicha época corresponda. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "**acta de Restitución**".

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, a 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 6 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.

19. 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.

20. Notificación al Arrendatario.

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.

21. 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.



VICTOR IGOR HESS

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. Planificación
- Oficina de Partes