

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

EXPEDIENTE 12 - AR 001187  
ARP/MVG/SVL/MAF/maf

Concede en arrendamiento lote Fiscal N° 5 C - e, Sector Caleta Róbaló, Isla Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia de Antártica Chilena, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena.

PUNTA ARENAS, 03 MAYO 2012

**EXENTA N° 288,** Vistos : La solicitud, ingresada con fecha 06 de enero de 2012, por don PEDRO GUSTAVO ORTIZ CEBALLOS, RUT N° 5.939.787-7, para el arriendo del lote Fiscal 5 C -e, sector caleta Róbaló, Comuna de Cabo de Hornos; el oficio N° 307, de fecha 14 de marzo de 2012, de la Dirección de Fronteras y Limites del Estado; el oficio N° 273, de fecha 23 de febrero de 2012, de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; el memorando N° 12, de fecha 27 de abril de 2012, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1939; lo dispuesto en la Ley N° 17.235; las facultades que otorga el D.S. 386 de 10.06.81, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por Resolución Exenta N° 1.831 de 05.08.2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, la orden ministerial N° 265 de 17 de mayo de 2004, el Oficio Circular N° 3, de fecha 27 de Septiembre de 2007, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales, y el Decreto Supremo N° 62, de fecha 12 de abril de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales.

**Considerando:**

1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 06 de enero del año 2012, por don PEDRO GUSTAVO ORTIZ CEBALLOS, para el arriendo del lote Fiscal 5 C - e, sector Caleta Róbaló, Comuna de Cabo de Hornos.

2.- Que, el inmueble correspondiente al lote 5 C - e, 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 lote fiscal 5 C - e se encuentra actualmente disponible para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio N° 307 de fecha 14 de marzo de 2012.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero mediante oficio número 273 de fecha 23 de febrero de 2012.

6.- Y lo solicitado por memorando número 12 de fecha 27 de abril de 2012, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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

**RESUELVO:**

Concédese en arrendamiento a don PEDRO GUSTAVO ORTIZ CEBALLOS, RUT N° 5.939.787-7, chileno, pensionado, con domicilio para estos efectos en calle Yelcho N° 230, de la localidad de Puerto Williams, comuna de Cabo de Hornos, el lote Fiscal signado como 5 C - e, ubicado en el Sector Caleta Róbaló, Isla Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia de Antártica Chilena, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie total de 10,00 ( diez ) hectáreas, individualizado en el plano número 12201 - 443-C.R., inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 1.782 N° 1.963 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1992, enrolado bajo el N° 675-309 y que deslinda de la siguiente forma:

**Norte**, En línea sinuosa de 252,60 metros con Ruta Y – 905 que lo separa de parte del Lote 5c – a 19; parte del Lote 5 c – a 18 y de parte del Lote 5 c – a 17, todos del mismo plano de subdivisión;  
**Este**, En línea recta de 365,40 metros con parte del Lote 5 c – c del mismo plano de subdivisión;  
**Sur**, En línea recta de 281,09 metros con parte del Lote 5 c – c del mismo plano de subdivisión; y  
**Oeste**, En línea recta de 382,15 metros con Lote 5c- d del mismo plano de subdivisión.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de junio del año 2012, venciendo en consecuencia el 31 de mayo 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 al desarrollo de turismo de intereses especiales, en específico al desarrollo de un proyecto turístico campestre, integrado por una cabaña destinada a albergue de turistas, y la construcción de caballerizas para brindar el servicio de cabalgatas.**
3. **La renta será la suma de \$ 448.738.- ( cuatrocientos cuarenta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos ) equivalente al 3% de la estimación comercial del lote, establecida con fecha 25 de enero de 2012, 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 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 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 para los fines que se arrienda, debiendo a su costo ejecutar las obras que le permitan habilitar el predio para el fin que fue arrendado. Será de cargo y obligación del arrendatario la construcción del cerco perimetral del lote, el cual deberá ejecutarse dentro del plazo de un año a contar el inicio del arriendo. El cerco perimetral deberá ser construido en madera, o empostado con alambres, sin permitirse el uso de otros materiales. El cierre del deslinde perimetral con la línea a 80 metros de

la más alta marea, en el caso que corresponda, será opcional para el arrendatario, con el fin de no alterar significativamente el paisaje costero. En caso alguno el cercado a construir podrá prolongarse dentro de la franja de los ochenta metros de la más alta marea, con el fin de garantizar el libre acceso a las playas, y por no ser dicha franja parte del lote que se entrega en arriendo. Además, deberá respetar respecto de la construcción del cierre perimetral una línea a distancia mínima paralela a cinco metros del eje central de los caminos interiores identificados en los planos prediales y de quince metros del eje central de la Ruta Y – 905 , en su caso, a fin de garantizar del debido y expedito tránsito y seguridad en las vías.

12. Para la construcción, instalación o implementación de la cabaña para albergue de turistas, caballerizas y obras anexas en el lote, conforme a la descripción del proyecto que se acompañó a la solicitud, se establece un plazo máximo de dos años a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo.
13. El revestimiento exterior de las construcciones, instalaciones, obras, mejoras que se efectúen en el lote así como en las anexas, contempladas en el proyecto, deberán ser de madera, piedra u otro material en armonía con el paisaje.
14. 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.
15. El arrendatario se obliga a hacer entrega a la Secretaría Regional Ministerial antes del día 31 de julio de 2014 de un informe de actividades realizadas en el lote arrendado en los primeros dos años de arriendo. A este informe deberá acompañar, además, los documentos emanados del Servicio de Impuestos Internos, ( inicio de actividades) o Municipalidad (patente comercial) que acrediten el efectivo inicio de una actividad comercial asociada al inmueble y al uso del mismo de acuerdo a lo señalado en el numeral Dos precedente.
16. El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.
17. 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.
18. El arrendatario dentro del predio deberá a 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 de los recursos naturales renovables, especialmente de la vida silvestre manteniendo el equilibrio biológico de la flora y fauna.
  - b.- 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.
  - c.- 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.
  - d.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
  - e.- 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.
  - f.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
  - g. Se 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.
  - h.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.

i.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste 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, pérdidas de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, etc.

j.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste a la actividad ganadera, se obliga a no sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal ( n° de 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 ( potreros, corrales aguadas, comederos, otros) para efectuar un adecuado manejo de los pastizales y los animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en la parte altas de cerros y lomajes.

k.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, al predio en sus visitas inspectivas.

19. 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.
20. 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.
21. El arrendatario, deberá dar estricto cumplimiento a las demás normas legales, reglamentarias y ordenanzas impartidas por los organismos del Estado en materia medio ambiental, forestal, agrícola, de protección de los recursos y de ordenamiento territorial.
22. La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura privada firmada ante notario público u oficial del Registro Civil, 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 primera cuota 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.
23. 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 serie N° 0077254, pagadera a la vista, del Banco BBVA, Oficina Punta Arenas, emitida con fecha 23 de febrero de 2012, por el monto de \$ 448.738.-, equivalente a una renta semestral, con fecha de vencimiento al 01 de julio de 2017. Esta garantía deberá ser reemplazada antes del día 30 de abril del año 2017 por una boleta de garantía pagadera a la vista, con vigencia a lo menos hasta el 30 de noviembre de 2017. 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, el Ministerio procederá al cobro de la garantía entregada antes de su vencimiento.
24. En todo lo demás, este contrato se registrá 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