

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

EXPEDIENTE 12 AR 003207
ARP/MGV/SVL/MAF/maf

**RUTAS PATAGONIA E.I.R.L., CONCEDE
EN ARRENDAMIENTO LOTE A 1 - B,
SECTOR RÍO SERRANO, COMUNA DE
TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE
ULTIMA ESPERANZA, REGIÓN DE
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.**

PUNTA ARENAS, 02 AGO. 2013

EXENTA Nº 457 / VISTOS: La solicitud, ingresada con fecha 17 de mayo de 2013, por don Francisco Eduardo López Mercado, en representación de "Operador de Turismo de Intereses Especiales y Ecoturismo Francisco Eduardo López Mercado Empresa Individual de Responsabilidad Limitada" o "Rutaspatagonia E.I.R.L.", RUT Nº 76.947.780-2, para el arriendo del inmueble Fiscal denominado Lote A 1 -b, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, 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 Nº 1º de la Resolución Exenta Nº 1831 de fecha 11 de agosto de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución Nº 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República; las instrucciones impartidas por la Subsecretaría de Bienes Nacionales mediante Orden Ministerial Nº 01 de 21 de septiembre de 2012, el oficio Nº F - 665 de la Dirección Nacional de Fronteras y Limites, de fecha 11 de junio de 2013, y el Decreto Supremo Nº 62 de 12 de abril de 2010.

CONSIDERANDO:

1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 17 de mayo 2013, por don Francisco Eduardo López Mercado, en representación de "Operador de Turismo de Intereses Especiales y Ecoturismo Francisco Eduardo López Mercado Empresa Individual de Responsabilidad Limitada" o "Rutaspatagonia E.I.R.L.", RUT Nº 76.947.780-2, para el arriendo del inmueble Fiscal denominado Lote A 1 -b, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, Provincia de Ultima Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

2.- Que, el inmueble correspondiente al lote signado como Lote A 1 -b, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 144 vuelta número 87 del Registro de Propiedad del año 1964 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales.

3.- Que, el inmueble fiscal correspondiente al Lote A 1 -b, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, se encuentra actualmente disponible para los fines solicitados, habiendo vencido plazo de arriendo y prorroga del mismo otorgada a don Francisco Eduardo López Mercado, y encontrándose en tramitación expediente administrativo Nº 121VE494130 de venta directa del inmueble "Operador de Turismo de Intereses Especiales y Ecoturismo Francisco Eduardo López Mercado Empresa Individual de Responsabilidad Limitada" o "Rutaspatagonia E.I.R.L.".

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio Nº F - 665 de fecha 11 de junio de 2013.

5.- Y lo solicitado por memorando número 38 de fecha 17 de julio de 2013, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a "**Operador de Turismo de Intereses Especiales y Ecoturismo Francisco Eduardo López Mercado Empresa Individual de Responsabilidad Limitada**" o "**Rutaspatagonia E.I.R.L.**", RUT N° 76.947.780-2, representada por don Francisco Eduardo López Mercado, RUT N° 9.519.950-2, con domicilio para estos efectos en calle Gabriela Mistral N° 568, Puerto Natales, el inmueble Fiscal denominado Lote A 1 -b, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de una superficie de 5.006,54 metros cuadrados, individualizado en el plano N° 12402-272-CU., inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 144 vuelta N° 87 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Natales del año 1964, enrolado para efectos del impuesto territorial con el N° 1021-55, cuyos deslindes y dimensiones de acuerdo a su plano son los siguientes:

NORTE, Tramo a1 – a2 en línea sinuosa de 50,28 metros con línea a 5,00 metros del más alto caudal del Río Serrano;

ESTE, Tramo a2 – c1 en línea recta de 104,69 metros con lote A1 - c;

SUR, Tramo c1 – c2 en línea recta de 43,45 metros con camino público, y

OESTE, Tramo c 2 – a 1 en línea recta de 126,45 metros con Lote A 1 – a.

Las condiciones para el arrendamiento del predio, serán las siguientes:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de agosto del año 2012, venciendo en consecuencia el 31 de julio 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 sólo podrá ser destinado a uso turístico, mediante el funcionamiento en él de un centro de operaciones para ofrecer variados servicios de turismo de intereses especiales o ecoturismo.**
3. **La renta semestral será la suma de \$756.714.- (setecientos cincuenta y seis mil setecientos catorce pesos), equivalente al 3 % de la estimación comercial del inmueble, establecida con fecha 27 de mayo 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 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 al predio.
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 la renta fijada, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar la renta adeudada 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 la 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 del inmueble 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 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, siendo su obligación construir el cerco correspondiente, en el deslinde sur del predio, dentro el plazo de cuatro meses a contar de la fecha del presente acto.
12. El arrendatario no podrá 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.
13. El arrendatario deberá entregar anualmente a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, una "Declaración Jurada de Uso" por el predio, 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 total o parcialmente el inmueble arrendado, a ningún título.
15. El arrendatario no podrá ceder o transferir a título alguno el contrato de arrendamiento, ni introducir mejoras, ni transferirlas sin autorización del Fisco. No podrá el arrendatario 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. 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.
17. 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.
18. 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.
19. La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura pública, 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 correspondientes a las cuotas 1 (periodo 05/08/2012 a 04/02/2013), 2 (05/02/2013 a 04/08/2013) y 3 (05/05/2013 a 04/02/2014), 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.

20. Con el fin de garantizar el pago oportuno de la renta de arrendamiento y las demás obligaciones que le impone la presente resolución, el arrendatario hizo entrega de Boleta de Garantía - 29- , Número 5621803, no reajutable a más de un año pagadera con aviso previo de treinta días, del BancoEstado, Oficina Punta Arenas, emitida con fecha 14 de junio de 2013, con vencimiento al 02 de octubre de 2017, por el monto de \$756.714.-, equivalente a una renta del Lote A 1 -b.
21. 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