

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

EXPEDIENTE 12-AR-519834-R1
VEIH/MGV/SVL/MAF/maf

PETROMAGALLANES OPERACIONES LIMITADA.
Concede en arrendamiento lote Fiscal,
signado A 2, sector Estancia Santa María,
comuna de San Gregorio, Provincia de
Magallanes, Región de Magallanes y Antártica
Chilena.

PUNTA ARENAS, 21 OCT. 2014

EXENTA Nº 469 / VISTOS : Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. Nº 1.939 de 1977; lo dispuesto en la ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. Nº 386 de 16 de julio de 1981, reglamento orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por 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 dispuesto en la Orden Ministerial Nº 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales, el D.S. Nº 47 de diecinueve de marzo del año dos mil catorce, y lo señalado Resolución Nº 1.600 de 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, el oficio Nº F -1257 de la Dirección Nacional de Fronteras y Limites, de fecha 24 de septiembre de 2014, y el oficio Nº 670 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 15 de julio de 2014.

CONSIDERANDO:

- 1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 26 de mayo del año 2014, por don Alberto José Harambour Giner, en representación de Petromagallanes Operaciones Limitada, Rol Único Tributario Nº 76.016.977-3, para el arriendo del inmueble Fiscal signado Lote A 2, sector Estancia Santa María, comuna de San Gregorio, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
- 2.- Que, el inmueble correspondiente al Lote A 2, sector Estancia Santa María, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 606 Nº 766 del Registro de Propiedad del año 1976 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.
- 3.- Que, el inmueble fiscal correspondiente al Lote A 2, sector Estancia Santa María, comuna de de San Gregorio, se encontraba arrendado a Petromagallanes Operaciones Limitada, mediante Resolución Exenta Nº 65 de fecha 27 de enero del año 2010 rectificada por Resolución Exenta Nº 201 de 09 de junio del mismo año, venciendo el plazo de arriendo el día 30 de septiembre de 2014.
- 4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio Nº F - 1257 de fecha 24 de septiembre de 2014.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero mediante oficio número 670 de fecha 15 de julio de 2014.

6.- Lo solicitado por memorando número 42 de fecha 16 de octubre de 2014, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

7.- 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.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a **PETROMAGALLANES OPERACIONES LIMITADA, Rol Único Tributario N° 76.016.977-3**, representada por don Alberto José Harambour Giner, RUT N° 6.177.562-5, ambos con domicilio para estos efectos en Rute 9 Norte N° 07200, en la ciudad de Punta Arenas, en adelante indistintamente el **"Arrendatario" o la "Empresa"**, el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante también el **"Inmueble": lote fiscal signado A 2, sector Estancia Santa María, comuna de San Gregorio, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y Antártica Chilena**, de una superficie total de 3,80 Hectáreas, individualizado en el plano N° 12104-324-CR., ID Catastral N°250058, inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 606 N° 766 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1976, enrolado bajo el N° 5101-209, y que deslinda de la siguiente forma:

NORTE, Tramo a1 – a2, en línea recta de 232,00 metros con Ruta CH 255, que lo separa de parte del Lote B del plano XII-2-663-CR, propiedad de Antonio Cárcamo O. y de parte del Lote A 1 del mismo plano;
ESTE, Tramo a2 – a3, en línea recta de 209,29 metros con propiedad de Nikki Yancovic Kusevic;
SUR, Tramo a3- a4, en línea sinuosa de 214,43 metros con terrenos de playa de mar chileno- Estrecho de Magallanes; y
OESTE, Tramo a4-a1, en línea recta de 154,20 metros con parte del Lote A3, propiedad del Fisco.

Las condiciones para el arrendamiento, serán las siguientes:

1. **1.Plazo.**

El presente arriendo se otorga por un plazo de Cinco **(05) años, a contar del 01 de octubre del año 2014, venciendo en consecuencia el 30 de septiembre de 2019**. 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 la explotación y producción de hidrocarburos desde el pozo Brótula T A 2, adjudicado por el Estado de Chile a la Empresa, como parte de los Contratos Especiales de Operación para la exploración y explotación de hidrocarburos en Magallanes, y el funcionamiento de un campamento de operaciones de la Empresa.

3.Entrega Material del Inmueble.

El Inmueble es conocido por el arrendatario, por encontrarse ocupándolo el arrendatario con anterioridad a esta fecha mediante arriendo otorgado por Resolución Exenta N°65 de fecha 27 de enero de 2010.

4. Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía NO ENDOSABLE en UF, N° 0110420, del Banco de Crédito e Inversiones, emitida el 30 de septiembre de 2014, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de 166,11 U.F.(ciento sesenta y seis coma once Unidades de Fomento) equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La garantía tiene vigencia hasta el día 30 de noviembre 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 166,11 Unidades de Fomento (ciento sesenta y seis coma once unidades de fomento) a la fecha de su pago efectivo. Esta renta se pagará anualmente, por periodo 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 el 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 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.

También deberá dar cumplimiento a las obligaciones informadas por el Servicio Agrícola y Ganadero en oficio N° 670 de fecha 15 de julio 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 de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos relacionados con la vida silvestre, manteniendo el equilibrio biológico de la flora y la 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 controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.
- 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.- 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.
- g.- 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, 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.- 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.

8.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.

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

Sólo a modo ejemplar, son de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal 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.

11. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

Los cercos perimetrales del predio deberán mantenerse en buen estado. Estos cercos no podrán ser retirados al término del arriendo y quedarán a beneficio Fiscal, sin derecho a reembolso alguno para el Arrendatario.

12. 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.

13. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendatario se obliga 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.

14. 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 a cualquier título 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.

15. 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.

16.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 incumplimiento por parte del 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 4º y siguientes del artículo 80 del D.L N° 1.939 de 1977.

17.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, o 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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 EDUARDO IGOR HESS
Secretario Regional, Ministerio de Bienes Nacionales
VII Región
Región de Magallanes y Antártica Chilena

DISTRIBUCION:

- Solicitante
- U. Administración de Bienes (2)
- SII
- U. Jurídica
- U. Catastro
- U. Planificación
- Oficina de Partes