

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

ARP/MGV/SVL/MAF/maf
Exp. N°s 12 - AR- 000412, 12 - AR-000571,
12 - AR-000573, 12 -AR-000574 y 12-AR-001434.

PATAGONIA HISTORICA S.A.
Concede en arrendamiento Lotes
Fiscales 35-A3, 35-B1, 35-A2a, 35 A
2b y 39 - A 1, Sector Rinconada
Bulnes, Comuna de Punta Arenas,
Provincia de Magallanes, Región de
Magallanes y Antártica Chilena.

PUNTA ARENAS, 19 JUL. 2012

RES. EXENTA N° 515 / VISTOS: 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° 265 del 17 de mayo de 2005 y Oficio Circular N° 3 de 27 de septiembre de 2007, los oficios N° f-1035 de 16 de agosto de 2011 y f-739 de 14 de junio de 2012, ambos de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, los oficios N° 1307 de 18 de agosto de 2011 y N° 987 de 08 de junio de 2012, de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, y el Decreto Supremo N° 62 de 12 de abril de 2010.

CONSIDERANDO:

- 1.- Las postulaciones de arriendo sobre los Lotes Fiscales **35-A3, 35-B1, 35-A2a, 35 A 2b y 39 - A 1**, sector Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, presentadas por la sociedad Patagonia Histórica S.A., a fojas 1 y siguientes, de los Expedientes Administrativos N° N° 12- AR-000412, 12 - AR -000571, 12- AR- 000573, 12 -AR-000574 y 12 - AR- 001434, acumulados todos estos por Resolución Exenta N° 510 de fecha 18 de julio de dos mil doce, al expediente N° 12- AR-000412.
- 2.- El hecho de encontrarse disponibles los inmuebles más adelante individualizados.
- 3.- Las autorizaciones otorgadas por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, en Oficios N° F - 1035 de 16 de agosto de 2011 y F - 739 de 14 de junio de 2012.
- 4.- Los Oficios N° 1307, de 18 de agosto de 2011, y N° 987, de 08 de junio de 2012, ambos del Servicio Agrícola y Ganadero, que informan las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables a los predios fiscales.
- 5.- El Memorando N° 22/2012, de fecha 10 de julio de 2012, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES

RESUELVO:

EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN

Concédase en arrendamiento a la sociedad **PATAGONIA HISTÓRICA S.A.**, RUT N° 76.126.905-4, representada por don RANDALL ERIC TWYMAN MANSILLA, cédula nacional de identidad número trece millones setecientos cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y dos guión nueve, en calidad de gerente general, ambos con domicilio para estos efectos en el Sitio N° 3 Barrio Industrial, Punta Arenas, los lotes fiscales que se singularizan a continuación, todos ubicados en el sector de Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y Antártica Chilena, e inscritos a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 221 vuelta, Número 810, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1906:

a.- Lote Fiscal 35 – A 3, de una superficie de 69,86 hectáreas, individualizado en el plano 12101-315-C.R., rol de avalúo N° 5075-187 y que deslinda conforme a plano indicado de la siguiente forma:

NORTE, En línea recta que lo separa del resto del Lote 35 – **B**, propiedad del Fisco;

ESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – B1; en línea sinuosa con camino público, en línea quebrada que lo separa con el Lote de Ejercito de Chile, y en parte de Lote 38- A, propiedad del Fisco;

SUR, En línea recta con Lote 38- A, propiedad del Fisco; y

OESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – A 2 b del mismo plano, y del Lote 35 – A 2 a, ambos propiedad del Fisco.

b.- Lote Fiscal 35 – B 1, de una superficie de 30,10 hectáreas, individualizado en el plano 12101-315-C.R., rol de avalúo N° 5075-188 y que deslinda conforme a plano indicado de la siguiente forma:

NORTE, En línea recta con resto del Lote 35 – B, propiedad del Fisco;

ESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – **B**;

SUR, En línea recta con Lote del Ejercito de Chile; y

OESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – A 3 del mismo plano.

c.- Lote Fiscal 35 – A 2 a, de una superficie de 7,10 hectáreas, individualizado en el plano 12101-315-C.R., rol de avalúo N° 5075-185 y que deslinda conforme a plano indicado de la siguiente forma:

NORESTE, En línea recta con resto del Lote 35 – **B**, propiedad del Fisco;

ESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – A 3 del mismo plano, propiedad del Fisco;

SUR, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – A 2 b del mismo plano, propiedad del Fisco; en línea sinuosa con Laguna sin nombre y en línea recta con Lote 35 – A 1 – a, propiedad del Fisco; y

NOROESTE, En línea sinuosa con Ruta 9 Sur que lo separa del Lote 35 – A, propiedad del Fisco.

d.- Lote Fiscal 35 – A 2 b, de una superficie de 7,38 hectáreas, individualizado en el plano 12101-315-C.R., rol de avalúo N° 5075-186 y que deslinda conforme a plano indicado de la siguiente forma:

NORESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa de parte del Lote 35 – A 2 a del mismo plano, propiedad del Fisco;

ESTE, En línea sinuosa con camino público que lo separa del Lote 35 – A 3 del mismo plano, propiedad del Fisco;

SUROESTE, En línea recta con Lote 39, de propiedad del Fisco; y

NOROESTE, En línea recta con Lote 35 – A 1- a del mismo plano, propiedad del Fisco, y en línea sinuosa con Laguna sin nombre.

e.- Lote Fiscal 39 – A 1, de una superficie de 23,75 hectáreas, individualizado en el plano 12101-542-C.R., rol de avalúo N° 5075-193 y que deslinda conforme a plano indicado de la siguiente forma:

NORESTE, Tramo a – b , con Lote 35 – A 1 – a, tramo b – c, con Lote 35 – A 2 – b, y tramo d – e, con parte del Lote 35 – A 3, todos separados por cerco en línea recta;

SURESTE, Tramo e – f, con parte del Lote 38 – A, tramo g – h, con parte del Lote 38 – A, tramo h – i, con parte de la propiedad de Walter Bitterlich, todos separados por cerco en línea quebrada; y

OESTE, Tramo i – a, con parte de la Ruta 9 – Sur, separado por cerco en línea sinuosa.

El presente arriendo sobre los predios fiscales precedentemente singularizados, se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de Cinco años (05) años, a contar del 01 de Agosto de 2012. 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 período completo de pago.

2. Los inmuebles arrendados serán destinados exclusivamente para el desarrollo del proyecto denominado "Ecoturismo Península de Brunswick" cuya finalidad es la conservación del patrimonio natural del Parque Histórico Rey Don Felipe, cuya concesión por veinticinco años fue otorgada a la sociedad Patagonia Histórica S.A., para generar la creación de un área Buffer en la cual se emplacen aquellas actividades de mayor impacto, consistentes en estacionamientos, senderos, áreas de picnic, baños e infraestructura para bicicletas, posibilitando el resguardo desde el punto de vista ambiental de las áreas protegidas colindantes. En ningún caso el arriendo que por éste acto se entrega se podrá considerar una modificación a las obligaciones del concesionario contenidas en el contrato de concesión suscrito por las partes. Las inversiones a realizar son: **CONSTRUCCIÓN DE**: a) Módulo baños y lavandería de 60 metros cuadrados, plazo de ejecución un año a contar del inicio de la vigencia del arriendo; b) Sala de uso múltiple de cien metros

cuadrados, plazo de ejecución dos años y seis meses a contar de la fecha de vigencia del presente arriendo, c) Bodega para bicicletas, equipamiento y equipos, de treinta metros cuadrados, plazo de ejecución dos años a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo. **EQUIPAMIENTO:** a) Veinticinco Sitios de Camping con cobertizo, mesas, banquetas y fogón, plazo de ejecución un año a contar de la vigencia del contrato de arriendo. b) Equipamiento Recreativo, ejecución dos años y seis meses a contar del inicio de vigencia del arriendo. c) Senderos Autointerpretativos, plazo de ejecución un año y seis meses a contar del inicio de la vigencia del arriendo. d) Estaciones de observación: plazo de ejecución dos años y seis meses desde el inicio de la vigencia del arriendo. Y d) Estacionamientos, plazo de ejecución un año a contar del inicio de la vigencia del arriendo. **URBANIZACION:** Instalación de Sistema de agua y alcantarillado, plazo de ejecución de estas obras e inversiones un año a contar de la fecha del inicio de la vigencia del presente contrato. La materialidad exterior de construcciones y obras anexas deberá contemplar materiales como madera, piedra u otro tipo de revestimiento en armonía con el paisaje.

3. Las rentas anuales para cada uno de los predios corresponde a las siguientes: **a.- Lote Fiscal 35 - A 3**, la suma de dos millones novecientos once mil cuatrocientos cincuenta y siete pesos; **b.- Lote Fiscal 35 - B 1**, la suma de un millón cuatrocientos dieciocho mil cincuenta y siete pesos; **c.- Lote Fiscal 35 - A 2 a**, la suma un millón trescientos setenta y cuatro mil quinientos cinco pesos; **d.- Lote Fiscal 35 - A 2 b**, la suma de un millón cuatrocientos veintiocho mil setecientos once pesos, y **e.- Lote Fiscal 39 - A 1**, la suma de un millón ciento sesenta y un mil novecientos treinta y cuatro pesos. Todas las sumas anteriores equivalentes al 6% de la estimación comercial de los respectivos predios, las que ascienden a las sumas de: \$ 48.524.286 para el Lote 35 - A 3; \$23.634.291.- para el Lote 35 - B 1; \$ 19.365.563 para el Lote 39 - A 1 ; \$ 22.908.422 para el Lote 35 - A 2 a ; y \$ 23.811.853.- para el Lote 35 - A 2 b, de acuerdo a informe emanado con fecha 09 de abril de 2012, de la Unidad de Administración de Bienes. Las rentas deberán ser pagadas en forma anual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del período, para lo cual, la arrendataria 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 la arrendataria acredite encontrarse al día en el pago del impuesto territorial que afecte a los predios. Las primeras rentas de cada uno de los predios arrendados se pagarán en el plazo señalado en el numeral **21** de la presente resolución.

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 a la arrendataria pagar las contribuciones de bienes raíces, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 17.235. La arrendataria estará obligada a exhibir los comprobantes de cancelación o pago cada vez que le sean solicitados por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

6. Si la arrendataria no pagare oportunamente la renta fijada, sea de uno o más lotes, 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 período que está 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 una o más rentas, dará derecho al Fisco para poner término inmediato a la presente resolución de 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 de los inmuebles e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías a que se hace referencia en el numeral 22 de la presente resolución.

9. La arrendataria 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 de los lotes o terrenos en el estado en que se encuentran, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.

11. La arrendataria deberá mantener los inmuebles en buen estado de conservación, debiendo, a su costo, ejecutar las obras que le permitan habilitarlos para los fines que fueron arrendados. También será de su obligación construir los cercos que cierren perimetralmente cada Lote Fiscal

arrendado, los cuales deberán ejecutarse dentro del plazo máximo de ocho meses a contar de la fecha de inicio de la vigencia del presente arriendo, esto es el primero de agosto del año dos mil doce. Los cercos deberán construirse utilizando madera o empostado con alambres, sin permitirse el cierre con elementos poco amigables con el entorno. Los cercos deberán establecerse a una distancia no menor a quince metros del eje central de la Ruta 9 Sur (creo que es insuficiente pensando a futuro y la posibilidad de ampliar y mejorar la ruta) y de otros caminos públicos identificados en los planos prediales.

12. Las mejoras que la arrendataria introduzca en los predios, sólo podrán ser retiradas al término del contrato, siempre que pueda separarlas sin detrimento de los inmuebles materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones, y demás prestaciones a que esté obligada a cumplir la arrendataria, derivadas de las términos y condiciones del presente arriendo. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.

13. La arrendataria no podrá subarrendar, transferir o ceder parte alguna de los inmuebles arrendados, a ningún título.

14. La arrendataria no podrá destinar las propiedades fiscales arrendadas al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otro tipo de actividad ilícita o inmoral, incluyendo la plantación de plantas alucinógenas.

15. La arrendataria dentro de los predios 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 de los recursos naturales renovables, especialmente de la vida silvestre manteniendo el equilibrio biológico de la flora y fauna.

b.- Deberá controlar en los predios 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.- La arrendataria de los bienes fiscales, deberá velar por que dentro de cada predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.

f.- En el evento de destinarse los predios o alguno de éstos a la prestación de servicios para la práctica del agroturismo o turismo en la naturaleza, deberá 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, pérdida de vegetación y suelos por senderos mal diseñados o mal mantenidos, etc.

g.- 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.

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

i. 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.

j.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, a los predios en sus visitas inspectivas.

16. Los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales, tendrán libre acceso a los predios en sus visitas inspectivas para fiscalizar el estado y condiciones de los inmuebles arrendados.

17. El Fisco de Chile representado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, se reserva el derecho a poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, total o parcialmente al presente arrendamiento, previo aviso de un periodo de pago. La arrendataria no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.

18.- La arrendataria se obliga a hacer entrega a la Secretaría Regional Ministerial durante el mes de julio de cada año de vigencia del presente arriendo, de una declaración jurada sobre el uso de cada uno de los inmuebles, las que deberán realizarse mediante el formulario que el Ministerio de Bienes Nacionales tiene para dichos efectos y que pueden ser solicitados y retirados por el arrendatario en las oficinas de ésta Secretaría. El incumplimiento de esta obligación así como la de proporcionar información falsa en las declaraciones, faculta al Fisco, sin perjuicio de todas las demás causas legales, para poner término inmediato al presente arriendo.

19. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte de la arrendataria, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. N° 1939 de 1977.

20. La arrendataria, 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.

21. 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, la arrendataria deberá pagar las rentas de arriendo correspondientes al periodo agosto 2012 a julio 2013, 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.

22. Con el fin de garantizar el pago oportuno de las rentas de arrendamiento de cada uno de los lotes y las demás obligaciones que le impone la presente resolución, la arrendataria ha hecho entrega de las siguientes garantías para cada uno de los lotes fiscales que se indican:

a.- Lote Fiscal 35 – A 3, Boleta de garantía a la vista enterada con pagaré, emitida por el Banco Chile, oficina Punta Arenas, N° 178375-8, con fecha 10 de mayo de dos mil doce, por la suma de dos millones novecientos once mil cuatrocientos cincuenta y siete pesos, con vigencia hasta el día 02 de octubre del año dos mil diecisiete.

b.- Lote Fiscal 35 – B 1, Boleta de garantía a la vista enterada con pagaré, emitida por el Banco Chile, oficina Punta Arenas, N° 178372-4, con fecha 10 de mayo de dos mil doce, por la suma de un millón cuatrocientos dieciocho mil cincuenta y siete pesos, con vigencia hasta el día 02 de octubre del año dos mil diecisiete.

c.- Lote Fiscal 35 – A 2 a, Boleta de garantía a la vista enterada con pagaré, emitida por el Banco Chile, oficina Punta Arenas, N° 178380-5, con fecha 12 de junio de dos mil doce, por la suma de un millón trescientos setenta y cuatro mil quinientos cinco pesos, con vigencia hasta el día 02 de octubre del año dos mil diecisiete.

d.- Lote Fiscal 35 – A 2 b, Boleta de garantía a la vista enterada con pagaré, emitida por el Banco Chile, oficina Punta Arenas, N° 178374-0, con fecha 10 de mayo de dos mil doce, por la suma de un millón cuatrocientos veintiocho mil setecientos once pesos, con vigencia hasta el día 02 de octubre del año dos mil diecisiete.

y **e.- Lote Fiscal 39 – A 1**, Boleta de garantía a la vista enterada con pagaré, emitida por el Banco Chile, oficina Punta Arenas, N° 178376-6, con fecha 10 de mayo de dos mil doce, por la suma de un millón ciento sesenta y un mil novecientos treinta y cuatro pesos, con vigencia hasta el día 02 de octubre del año dos mil diecisiete.

23. 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)
Servicio de Impuestos Internos.
U. Jurídica
U. Catastro
DIPLAC
U. Adm y Finanzas
Oficina de Partes