

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

EXPEDIENTES 12 AR 002978

12 AR 002979

ARP/MGV/SVL/MAF/maf

**SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y
REPRESENTACIONES AES LIMITADA.
CONCEDE EN ARRENDAMIENTO
HIJUELAS 35 A Y 39, SECTOR
RINCONADA BULNES, COMUNA DE
PUNTA ARENAS, PROVINCIA DE
MAGALLANES, REGIÓN DE
MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.**

PUNTA ARENAS, 04 SET. 2013

EXENTA Nº 529 / VISTOS: La solicitud, ingresada con fecha 20 de marzo 2013, por don José Alfonso Abarza González, RUT Nº 8.920.367-8, en representación de SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y REPRESENTACIONES AES LIMITADA, RUT Nº 78.304.900-7, para el arriendo de los inmuebles Fiscales denominados Hijueta 35 - A de 89,76 hectáreas, e Hijueta 39 de 359,80 hectáreas, ambos en el sector Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, 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 - 983 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, de fecha 14 de agosto de 2013, el oficio Nº 1069 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 11 de julio de 2013, y el Decreto Supremo Nº 62 de 12 de abril de 2010.

CONSIDERANDO:

1.- Las solicitudes de arriendo ingresadas con fecha 20 de marzo 2013, por don José Alfonso Abarza González, RUT Nº 8.920.367-8, en representación de "SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y REPRESENTACIONES AES LIMITADA", RUT Nº 78.304.900-7, para el arriendo de los inmuebles Fiscales denominados Hijueta 35 - A e Hijueta 39, sector Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

2.- Que, los inmuebles correspondientes a los lotes signados como Hijueta 35 - A e Hijueta 39, sector Rinconada Bulnes, son de propiedad fiscal y se encuentran inscritos a mayor cabida a fojas 221 vuelta número 810 del Registro de Propiedad del año 1906 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

3.- Que, los inmuebles fiscales correspondientes a los lotes signado como Hijueta 35 - A e Hijueta 39, sector Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, se encuentran actualmente disponibles para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites el Estado en su oficio Nº F - 983 de fecha 14 de agosto de 2013.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero mediante oficio número 1069 de fecha 11 de julio de 2013.

6.- La Resolución Exenta Nº520 de fecha 03 de septiembre de 2013, de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, que dispuso la acumulación del expediente 12 AR -002979 al expediente 12 AR 002978, por tratarse de

idénticas solicitudes sobre dos predios fiscales, por un mismo interesado que se encuentran en igual estado de tramitación, en atención a economía procedimental.

7.- Y lo solicitado por memorando número 48 de fecha 29 de agosto de 2013, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y REPRESENTACIONES AES LIMITADA, RUT N° 78.304.900-7**, con domicilio para estos efectos en calle Rómulo Correa N° 0428 en la ciudad de Punta Arenas, los inmuebles fiscales denominados **Hijuela 35 - A, ID N° 659999, e Hijuela 39, ID N° 660001, ambas en el sector Rinconada Bulnes, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, de una superficie de 89,76 y 359,80 has., respectivamente, individualizado en el plano N° 12.101-695-CR.,** inscritos a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 221 vuelta N° 810 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1906, enrolados para efectos del impuesto territorial con los N°s 5075-199 y 5075-202, cuyos deslindes y dimensiones de acuerdo a su plano son los siguientes:

Hijuela 35 - A

NORTE, Línea sinuosa de tres partes (d1 - e; e - f ; f - g) de 582,87 metros; 636,01 metros y 255,08 metros; que lo separa de la comunidad Jesús Veiga;

ESTE, Línea recta de un tramo (g -h) de 24,33 metros que lo separa de la Ruta 9 Sur;

SUR, Línea sinuosa (h-d2) de 1893,49 metros que lo separa de la Ruta 9 Sur, y

OESTE, Línea recta de un tramo (d 2 - d 1) de 1365,69 metros que lo separa de Hijuela 39.

Hijuela 39

NORTE, Línea sinuosa de dos tramos (a - b; b- c) de 1078,82 metros y 433,18 metros que lo separa de otros propietarios;

ESTE, Línea quebrada de tres tramos (c - d; d - d 1; d 1 - d 2) de 511,30 metros; 11,26 metros y 1365,69 metros que lo separa de la comunidad Jesús Veiga y Lote Hijuela 35 - A y línea sinuosa (d 2 - d3) de 937,05 metros que lo separa del Lote 39 - A 1;

SUR, Línea recta de un tramo (d 3 - d 4) de 1459,45 metros que lo separa de la propiedad de Walter Bitterlich, y

OESTE, Línea recta de un tramo (d 4 - a) de 2603,68 metros que lo separa de otros propietarios.

Las condiciones para el arrendamiento de ambos predios, serán las siguientes:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de octubre del año 2013, venciendo en consecuencia el 30 de septiembre 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.- **Los inmuebles arrendados serán destinados al pastoreo de ganado ovino y bovino.**
3. **Las rentas semestrales serán la suma de \$422.268.- (cuatrocientos veintidós mil doscientos sesenta y ocho pesos) para la Hijuela 35 A, y de \$1.694.091.- (un millón seiscientos noventa y cuatro mil noventa y un pesos) para la Hijuela 39, en ambos casos equivalente al 3% de la estimación**

comercial de cada inmueble, establecida con fecha 25 de julio de 2013, por la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría, las cuales deberán ser pagadas 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 a los predios.

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 Nº 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 Nº 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 las rentas fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar la renta o las rentas adeudadas 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 cada 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 de los inmuebles 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 de los terrenos en el estado en que se encuentran, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
11. El arrendatario deberá mantener ambos inmuebles en buen estado de conservación, debiendo a su costo ejecutar las obras de mantención a fin de restituirlos al término del plazo en iguales condiciones a las que lo recibió.
12. El arrendatario no podrán efectuar construcciones en ninguno de los predios 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 los predios, 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. El arrendatario deberá cercar las hijuelas en todos sus deslindes, debiendo concluir estos cierres dentro de los seis primeros meses de vigencia del arriendo, los cercos deberán ubicarse a una distancia no inferior a 15 metros del eje central de la Ruta 9 Sur. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.
13. El arrendatario deberá entregar anualmente a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, una "Declaración Jurada de Uso" por cada predio, completa y firmada por quien corresponda, las cuales se harán exigibles y obligatorias 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 ellas, 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 se obliga a permitir y facilitar el libre acceso desde y hacia la Ruta 9 Sur, a los lotes 35 A - C y 35 A - D del plano 12.101-695-CR., predios de dominio fiscal actualmente arrendados para fines de explotación turística.
15. El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder total o parcialmente los inmuebles arrendados, a ningún título.
16. El arrendatario 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.
17. El arrendatario 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 protección y desarrollo 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 los predios la presencia y reproducción de toda clase de fauna declarada perjudicial o dañina por el artículo 6º Reglamento de la ley de Caza (DS N° 05/98), 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 de los bienes fiscales, deberá velar por que dentro de los predios se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
 - f.- En el evento de un proyecto de uso ganadero de los predios, el arrendatario no podrá sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal (N° 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 los predios o parte de éstos 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, 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, a los predios en misión oficial para efectuar los controles relativos al cumplimiento de las normativas vigentes.

18. Los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales, tendrán libre acceso a los predios en sus visitas inspectivas para fiscalizar el estado y condiciones del inmueble arrendado.
19. 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.
20. 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.
21. La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura pública firmada ante notario, 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, 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 y las demás obligaciones que le impone la presente resolución, el arrendatario hizo entrega de dos Boletas de Garantía en efectivo a favor de organismos públicos, a la vista, del Banco Santander Chile, Oficina Punta Arenas, emitidas con fecha 30 de julio de 2013, y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2018, y que corresponde para la Hijueta 35 A, a la N°0211984 por el monto de \$422.628.-, equivalente a una renta de la Hijueta 35 A, y para la Hijueta 39, la N° 0211983 por el monto de \$1.694.091.- equivalente a una renta de la Hijueta 39.
23. En todo lo demás, este contrato se regirá 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