



REF.: EMPRESA ELECTRICA LA ARENA SPA., renueva arriendo de inmueble fiscal en la comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

PUERTO MONTT,

02 ABR. 2012

714

EXENTA B - Nº _____/

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley 19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado y la Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; las normas contenidas en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235; las facultades que otorga el D.S. 386 de 16/7/1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado Resolución Exenta Nº1831 de 5/8/2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución Nº1600 de 30/10/2008, de la Contraloría General de la República; las instrucciones impartidas mediante Oficio Circular Nº3 de 27 de septiembre de 2007, modificado por Ord. GABS Nº740 de 28/10/2009 y Nº222 de 12/5/2010, todos de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; y Decreto Supremo Nº8 de fecha 7 de febrero de 2011, del Ministerio de Bienes Nacionales, que me nombra en el cargo de Secretaria Regional Ministerial.

CONSIDERANDO:

Estos antecedentes, las Resoluciones Exentas Nº888 de 3/4/2009 y Nº570 de 27/5/2011; lo solicitado por la Empresa Eléctrica La Arena SpA en expediente administrativo Nº10-AR-001261 de fecha 31 de enero de 2012 y el Informe NºADMB-AR-0000632 de fecha 16 de marzo de 2012, de la Encargada de la Unidad de Administración de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

RESUELVO:

Renovar el arriendo autorizado mediante Resolución exenta Nº888 de 3/4/2009, renovado por Resolución Exenta Nº270 de 27/5/2011, ambas de esta Secretaría Regional, a la **EMPRESA ELECTRICA LA ARENA SPA**, Rut Nº76.037.036-3, en adelante "la arrendataria", representada por don Christian Jullian Roig, chileno, ingeniero civil industrial, cédula de identidad Nº13.544.497-9, un terreno fiscal ubicado en el lugar denominado La Arena, comuna de Puerto Montt, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos; Inscrito en mayor cabida a nombre del Fisco de Chile a fojas 130 Nº104 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, en el Registro de Propiedad correspondiente al año 1909, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos bajo el Nº2208-138 e individualizado en el plano Nº10101-1407-C.R., como Hijuela Nº1, con una superficie 17,70 Há. y los siguientes deslindes particulares:

NORTE : Fisco, en línea quebrada de seis parcialidades que une los vértices B-C-D-E-F-G-H, separado por línea imaginaria.

ESTE : Fisco, en línea recta que une los vértices H-I, separado por línea imaginaria y Río La arena que lo separa del Parque Alerce Andino.

SUR : Río La Arena, que lo separa del Fisco.

OESTE : Hijuela Nº2, terrenos de playa fiscales, separado por línea imaginaria ubicada a 80 metros de la línea de más alta marea que une los vértices J-B.

El acceso a este inmueble es por servidumbre de tránsito.

El presente contrato de arrendamiento se concede
bajo las siguientes condiciones:

- a) El plazo de vigencia será de un (1) año, desde el **1º de Abril de 2012 al 31 de Marzo de 2013**. No obstante lo anterior, las partes acuerdan que una vez aprobado por el respectivo Decreto del Ministerio de Bienes Nacionales el contrato de Concesión de Uso Oneroso que actualmente se tramita en favor de la Empresa Electrica La Arena SpA ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Ingreso Nº103CS507478, el presente contrato quedará sin efecto, comenzando a regir desde dicho momento el contrato respectivo de Concesión referido.
- b) La propiedad antes individualizada se entrega en arriendo para la instalación de faenas, construcción de caminos, construcción y montaje de obras civiles e instalaciones, así como la puesta en servicio, interconexión, operación, explotación y mantenimiento de la Central Hidroeléctrica de Pasada La Arena.

En consideración a las obras que se ejecutarán, la Arrendataria cuenta con la autorización del Arrendador para la tramitación de los permisos, visaciones y autorizaciones sectoriales necesarios para dar inicio a las obras y faenas indicadas, no siendo posible de modo alguno comenzar con ellas previo a contar con dichos actos, dejando las partes expresa constancia que es de exclusivo cargo y responsabilidad de la Arrendataria la obtención de la totalidad de dichos actos autorizatorios.

- c) La renta de arrendamiento mensual será la suma de **\$229.383 (doscientos veintinueve mil trescientos ochenta y tres pesos)**, el cual ha sido determinado de acuerdo a lo establecido en el nuevo Manual de Arriendos instruido mediante Ord. Gab Nº470 de 28/10/2009, equivalente al 6% del valor comercial del inmueble. Dicho monto deberá ser cancelado por períodos anticipados los primeros cinco días de cada mes que corresponda en el BancoEstado. Para estos efectos, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos, extenderá el respectivo cupón de pago con indicación del monto a cancelar. La renta mencionada se reajustará el primero de enero y el primero 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 (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley Nº17.235, en relación con lo establecido por el inciso segundo del artículo 69 del D.L. Nº1.939 de 1977.
- d) Actualmente, el inmueble que por este acto se arrienda se encuentra exento del pago de contribuciones. No obstante, si en lo sucesivo, el inmueble quedare afecto al pago de impuesto territorial corresponderá a la Arrendataria pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Nº17.235. La Arrendataria estará obligada a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- e) Si la Arrendataria no pagare oportunamente la renta fijada se 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 la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.
- f) De igual forma la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho al Arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y requerir la restitución judicial del inmueble.
- g) Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las cláusulas del contrato, la Arrendataria se obliga otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

- h)** Toda mejora introducida por la Arrendataria en el inmueble arrendado serán de su propiedad y solo podrán ser retiradas por ésta al término del contrato, y en el plazo que se le fije para tal efecto, siempre que pueda separarla sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento, y cuando no existan rentas, contribuciones u otras prestaciones pendientes a que pueda estar obligado la Arrendataria. Si la Arrendataria desea poner término al contrato de arriendo podrá, previa autorización del Arrendador, transferir las mejoras efectuadas a un tercero.
- i)** En virtud de lo establecido en el artículo 78 del Decreto Ley 1939 de 1977, no podrán cederse o transferirse a título alguno los contratos de arrendamiento sin autorización previa del Arrendador.
- j)** La arrendataria, en cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución ha entregado garantía tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, consistente en Boleta de Garantía No Endosable N°0156083 del Banco Bice por la suma de \$229.383.-, la que será devuelta transcurridos 30 días de restituido el inmueble y deducidas las sumas que a esa fecha pudieren encontrarse adeudadas.
- k)** De acuerdo a lo señalado en el artículo 80 del Decreto Ley 1939 de 1977, el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el presente contrato, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.

Corresponderá exclusivamente al Arrendador determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas del incumplimiento o infracción a que se refiere el inciso anterior.

Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N°1.939 de 1977, el Arrendador podrá poner término anticipado al presente contrato en forma administrativa, y sin responsabilidad para el Fisco, no pudiendo la arrendataria oponerse al desahucio ni alegar plazo alguno a su favor. La resolución respectiva será notificada a la Arrendataria en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.
- l)** La Arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada inmediatamente después de terminado este contrato, entrega que deberá hacerla mediante desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición de la parte arrendadora, haciendo entrega de las llaves y los recibos que acrediten estar al día en el pago de luz, agua y cualquier otro servicio utilizado por ella en el Inmueble arrendado.
- m)** La Arrendataria no responderá por los daños ocasionados al inmueble arrendado en caso de sismo, terremoto o desastres propios de la naturaleza o por hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito.
- n)** La Arrendataria declara conocer el estado de conservación del inmueble fiscal arrendado, el que se obliga a restituir en iguales condiciones al término del presente contrato, respondiendo al Fisco de Chile por la totalidad de los daños que provocare en el inmueble que sean derivadas de su actuar negligente. Asimismo, corresponderá a la Arrendataria dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias impartidas por los organismos del Estado en materia de medio ambiente, protección forestal, agrícola y del suelo, así como los recursos naturales que contenga la propiedad arrendada o que se relacionen directa o indirectamente con ella o con la actividad que se desarrolle en ésta.
- o)** La Arrendataria se obliga a respetar las normas de manejo que corresponden al inmueble, de acuerdo a lo señalado por el Servicio Agrícola y Ganadero, siendo éstas las siguientes: Suelos con pendiente superior al 15%, destinarlos a un uso preferentemente forestal. Suelos de pendiente de menor magnitud, un destino agropecuario, siguiendo las normas de las buenas prácticas agrícolas. En el curso de agua Río La Arena, se debe respetar la flora nativa hasta 35 metros desde su orilla, prohibiéndose su corta. Privilegiar la forestación de sus orillas de acuerdo a la legislación forestal.

- p) En todo lo demás, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. 1.939/77 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

"Por orden del Sr. Subsecretario"



CAROLINA HAYAL THOMPSON
Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales
Región de Los Lagos

CHT/GOA/XRB/ssm.-
Expte. 10-AR-001261.-
Distribución:

1. Interesado (1)
2. Unidad de Catastro Seremi (1)
3. Seremi Bienes Nacionales (2)
4. Partes y Archivo (2)