

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

EXPEDIENTE 121 AR 417465  
HVN/MGV//SYL/MAF/maf

**PRORROGA ARRIENDO DE LOTE FISCAL N° 6, SECTOR RIO SERRANO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE ULTIMA ESPERANZA, REGION DE MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA, A SOCIEDAD CONSTRUCTORA GALA LIMITADA.**

PUNTA ARENAS, 24 DIC. 2013

**EXENTA N° 740**

**Vistos :** La solicitud presentada por doña Irene Del Tránsito Garay Bustamante, en representación de la Sociedad Constructora Gala Limitada, RUT N° 78.754.330-8, en orden a ampliar el plazo de arriendo del inmueble que se le entregara por Resolución Exenta N° 158 de fecha 25 de abril de 2008, y lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 de 1977; 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 y el D.S. N° 164 de Bienes Nacionales, de fecha 15 de febrero 2012, que establece orden de subrogancia del Seremi de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena; lo señalado en la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República; y las instrucciones impartidas por en Orden Ministerial N° 1 del 21 de septiembre de 2012 y el Oficio Circular N° 3 de 27 de septiembre de 2007.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, por Resolución Exenta N° 158 de fecha 25 de abril de 2008, se entregó en arriendo a la Sociedad Constructora Gala Limitada, el Sitio o Lote N° 6, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, Provincia de Ultima Esperanza, por el plazo de cinco años a contar del 01 de enero de 2008.

2.-Que, Sociedad Constructora Gala Limitada mantiene actualmente vigente expediente N° 121 VE 458049, por la compra del inmueble fiscal señalado en el numeral uno precedente, el cual se encuentra en tramitación.

3.- La presentación de fecha 19 de diciembre de 2013, por la cual la señora Irene Garay Bustamante, solicita la prórroga del arriendo otorgado a su representada, la Sociedad Constructora Gala Limitada, en tanto se concreta la venta directa del inmueble fiscal en favor de ésta.

4.- Lo establecido en el artículo 77 del D.L. N° 1939 del año 1977, que señala: "Antes del vencimiento del plazo por el que se hubiere concedido el arrendamiento de un inmueble fiscal, podrá la Dirección acordar la prórroga del respectivo contrato por el término necesario para perfeccionar la compra de la propiedad. Lo anterior representa una facultad del Servicio que éste ejercerá cuando proceda y por un plazo que no podrá exceder de seis meses".

5.- Lo informado y requerido por la Unidad de Administración de Bienes en Memorandum N° 67 de 23 de diciembre de 2013.

**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE BIENES NACIONALES RESUELVO:**  
**EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN**

**XII REGIÓN - MAGALLANES** Prorróguese el arriendo otorgado por Resolución Exenta N° 158 de fecha 25 de abril de 2008, y contenido en escritura pública otorgada ante el notario público de Punta Arenas, don Edmundo Correa Paredes, el ocho de julio de 2008, a la Sociedad Constructora Gala Limitada, RUT N° 78.754.330-8, representada por doña Irene Del Tránsito Garay Bustamante, Rol Único Tributario N° 6.203529-3, ambas con domicilio para estos efectos en calle Ernesto Riquelme N° 243, de Punta Arenas, sobre el inmueble Fiscal, correspondiente al Lote o Sitio N° 6, sector Río Serrano, comuna de Torres del Paine, provincia de Ultima Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie total de 2,54 hectáreas, individualizado en el plano 12402-1-CR., 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 Última Esperanza del año 1964, Rol de Avalúo N° 1021-40 y que deslinda de la siguiente forma:

Norte, Tramo C – D en línea recta de 154,72 metros, con terrenos del Fisco – Lote N° 12 del plano XII-1-1054 –CR.;  
Este, Tramo C – F en línea quebrada de dos tramos de 24,12 metros y 42,55 metros con propiedad particular – Lote 3 del plano XII -1- 606-C.R. y terrenos del Fisco – Lote 5, del plano 12402-2-CR, respectivamente;  
Sur, Tramo F – E en línea sinuosa de 253,54 metros con camino público proyectado, y  
Oeste, Tramo D – E en línea recta de 166,96 metros con camino público de por medio.

La presente prórroga se concede bajo las siguientes condiciones y que corresponden en términos generales, a excepción del plazo y renta, a los contenidos en Resolución Exenta N° 158 de 25 de abril de 2008, de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales:

- 1.- Por un plazo de seis meses (06), a contar del 01 del mes de enero del año 2014, expirando en consecuencia el 30 de junio de 2014. 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 será destinado única y exclusivamente a la explotación turística por parte de la arrendataria, de acuerdo con las actividades contenidas en proyecto presentado en solicitud de arriendo expediente 121 AR 417465, el cual se tiene por parte integrante del presente instrumento.
- 3.- La renta semestral será la suma equivalente al 5% (cinco por ciento) de la estimación comercial del inmueble, porcentaje que reajustado corresponde a \$ 2.191.642 ( dos millones ciento noventa y un mil seiscientos cuarenta y dos pesos) de acuerdo a Sistema de Control de Arriendos . La renta deberá ser pagada en forma semestral y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del periodo respectivo, para lo cual, la arrendataria deberá solicitar en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, oportunamente, el cupón de pago correspondiente u obtenerlo 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 al predio.
- 4.- 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. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación o pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- 5.- Si la arrendataria 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 reajustada en la misma porción que haya variado el Índice de Precio al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al periodo que está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo.
- 6.- Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.
- 7.- El retardo en el pago de la renta, 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 mas los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes.
- 8.- La arrendataria deberá ajustarse a las normas, preceptos, limitaciones y prohibiciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país.
- 9.- La arrendataria se encuentra ocupando el predio en virtud de un anterior contrato de arriendo con el Fisco, mediante Resolución Exenta N°158 de 25 de abril de 2008. Por lo anterior el Fisco no asume responsabilidad alguna por diferencias de cabida o deslindes.
- 10.- La arrendataria deberá mantener el inmueble en buen estado de conservación para los fines que se arrienda, debiendo a su costo ejecutar las obras que le permitan habilitar el predio para el fin que fue arrendado.
- 11.- Las mejoras que la arrendataria 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. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.

- 12.- Toda construcción que se edifique en lo futuro deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Bienes Nacionales y deberá cumplir con la normativa del "Plan Seccional Río Serrano" vigente, tanto en sus requerimientos ambientales como en la edificación misma.
- 13.- La arrendataria no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.
- 14.- La arrendataria no podrá 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.
- 15.- La arrendataria dentro del predio deberá a 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.- 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.
  - c.- La arrendataria del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
  - d. 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.
  - e.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, al predio en sus visitas inspectivas.
- 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 o en la Resolución Exenta N° 415 de 27 de agosto de 2010 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.
- 18.- 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.
- 19.- La presente resolución de proroga deberá reducirse a escritura pública la cual será suscrita entre el representante del Fisco y el arrendatario 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 la renta 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.
- 20.- 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.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Villegas Nuñez".

**HOMERO VILLEGAS NUÑEZ**  
Secretario Regional Ministerial (S) 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

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

EXPEDIENTES 121 AR 417465  
MAF/34L/maf

SOCIEDAD CONSTRUCTORA GALA LIMITADA  
Concede en arrendamiento Lote Fiscal N° 6 plano  
N° 12402-1- C.R, Sector Río Serrano, Comuna de  
Torres del Paine, provincia de Ultima Esperanza,  
Duodécima Región de Magallanes y Antártica  
Chilena.

PUNTA ARENAS, 25 ABR. 2008

EXENTA N° 158 VISTOS los antecedentes; la postulación de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA GALA LIMITADA, presentada en su representación por doña Irene Del Tránsito Garay Bustamante la petición de fojas 1 y 2 de este expediente; la autorización de la Dirección de Fronteras y límites contenida en Oficio N° 342 de 28 de marzo de 2008, la Orden Ministerial N° 2, de fecha 26 de Junio de 1995, que fijan normas de carácter obligatorio sobre materia de Administración y Enajenación de Bienes Raíces Fiscales; lo estipulado en el Título III del DL. N° 1.939, de 1977; las Resoluciones Nros. 55, de 1992 y 520, de 1996, ambas de la Contraloría General de la República, y la facultad que se me confiere por el Decreto Supremo N° 47, de fecha 05 de abril de 2006, del Ministerio de Bienes Nacionales, sobre designación como Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena.

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE BIENES NACIONALES  
EXENTO DEL TRAMITE DE TOMA DE RAZÓN  
XII REGIÓN - MAGALLANES

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a SOCIEDAD CONSTRUCTORA GALA LIMITADA, RUT N° 78.754330-8, presentada en su representación por doña Irene Del Tránsito Garay Bustamante, RUT N° 6.203.529-3, chilena, empresaria, ambas con domicilio para estos efectos en Ernesto Riquelme N° 243 de la ciudad de Punta Arenas, el Lote fiscal N° 6 individualizado en el plano N° 12402- 1 - C.R., Sector Río Serrano, Comuna de Torres del Paine, Provincia de Ultima Esperanza, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie total de 2.54 has., inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 144 vta. N° 87 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ultima Esperanza del año 1964, enrolada para efectos del impuesto territorial con el N° 1021-40 de la Comuna de Torres del Paine, cuyos deslindes y dimensiones de acuerdo a su plano son los siguientes:

**NORTE**, Tramo C-D en línea recta de 154,72 metros, con terrenos del Fisco- Lote N° 1 del plano XII-1-1054-C.R.

**ESTE**, Tramo C- F en línea quebrada de dos tramos de 24,12 metros y 42,55 metros con propiedad particular – Lote 3 del plano XII-1-606-C.R, y terrenos del Fisco – Lote 5, del plano 12402-2- CR respectivamente;

**SUR**, Tramo F-E en línea sinuosa de 253,54 metros con camino público proyectado, y

**OESTE**: Tramo D-E en línea recta de 166,96 metros con camino público de por medio.

Las condiciones para este arrendamiento, serán las siguientes:

1. Por un plazo de Cinco (05) años, a contar del día 01 de enero de 2008.
2. Por una renta semestral equivalente al 5,00 por ciento (cinco coma cero por ciento) de la estimación comercial del predio (la que asciende de acuerdo a tasación efectuada al día 15 de abril de 2008 a \$40.640.000.-). Esta renta variará automáticamente cada vez que se efectúen retasaciones de los terrenos, manteniéndose constante el porcentaje prefijado. No obstante, éste podrá variar cuando estudios realizados por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, así lo justifique. Igualmente, será de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones a los bienes raíces y de cualquier otro derecho que afecte al predio y a contar de la fecha de vigencia del presente contrato.

3. El pago de la renta de arrendamiento se efectuará en forma semestral 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 Duodécima Región, oportunamente la orden de Ingreso pertinente, presentando a la vez, el comprobante de pago del período anterior. Para extender dicha orden, será menester que el arrendatario acredite encontrarse al día en el pago del impuesto territorial que afecte al predio y que mantiene vigente la póliza de seguro contra incendios respecto de las mejoras e instalaciones fiscales que pudieren existir en los terrenos. La renta de arrendamiento correspondiente a primer semestre del año 2008, deberá pagarse dentro del plazo de treinta días a contar de la notificación administrativa del presente acto a la representante de la Soc. Constructora Gala Limitada.
4. Si la arrendataria no pagare oportunamente la renta fijada, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y la pagará reajustada en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (IPC), entre el mes anterior al período que se está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo, incrementado con el interés penal del tres por ciento (3%) mensual.
5. El retardo en el pago de una cuota o renta semestral, dará derecho al Fisco para pedir la resolución del contrato con el solo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena que así lo determine, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan, con indemnización de perjuicios.
6. 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. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación o pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
7. La arrendataria, deberá ajustarse a las normas, preceptos, limitaciones y prohibiciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país.
8. El Fisco hace entrega del terreno en el estado en que se encuentra, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
9. Las mejoras que la arrendataria haya introducido o 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. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.
10. El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente a su explotación **turística por parte de la arrendataria, de acuerdo con las actividades contenidas en proyecto presentado en solicitud de arriendo expediente 121 AR338054, el cual se tiene por parte integrante del presente acto.**
11. Toda construcción que se edifique en lo futuro deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Bienes Nacionales y deberá cumplir con la normativa que se establezca una vez aprobado el "Plan Seccional Río Serrano", tanto en sus requerimientos ambientales como en la edificación misma.
12. La arrendataria, deberá obligarse, además, a 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 aquellos que dicen relación con la vida silvestre manteniendo el equilibrio biológico de la flora y fauna.
  - b.- 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.
  - c.- La arrendataria del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
  - d.- 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.
  - e.- Los funcionarios del Ministerio de Agricultura tendrán libre acceso al predio en sus visitas inspectivas.
13. La arrendataria no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.

14. La arrendataria no podrá 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, o el procesamiento o fajamiento de especies en época de veda.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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 treinta (30) días contados desde la fecha de la notificación administrativa de la presente resolución, plazo en el cual, además, deberá cancelar la primera renta semestral 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.
19. 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.

"POR ORDEN DE LA SUBSECRETARIA".



**María Luisa Ojeda Almonacid**  
Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región  
de Magallanes y Antártica Chilena

DISTRIBUCION:

- Solicitante (1)
- U. Administración de Bienes (3)
- U. Catastro
- SII
- U. Jurídica
- Oficina de Partes