

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

EXPEDIENTE 12 - AR 001532
ARP/MGV/S/L/MAF/maf

Concede en arrendamiento lote Fiscal N° 5 D 3 - a 1, Sector inicio Ruta Dientes de Navarino, Isla Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia de Antártica Chilena, Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena.

PUNTA ARENAS, 16 OCT. 2012

747
EXENTA N°

Vistos : La solicitud, ingresada con fecha 03 de mayo de 2012, por don LUIS ALBERTO TIZNADO GONZALEZ, RUT N° 12.524.486-6, para el arriendo del lote Fiscal 5 D 3 - a 1, sector inicio Ruta Dientes de Navarino, Comuna de Cabo de Hornos, 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 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° 01 del 21 de septiembre de 2012 y Oficio Circular N° 3 de 27 de septiembre de 2007, el oficio N° 906 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, de fecha 23 de julio de 2012, el oficio N° 1181 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 23 de julio de 2012, y el Decreto Supremo N° 62 de 12 de abril de 2010.

Considerando:

1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 03 de mayo del año 2012, por don LUIS ALBERTO TIZNADO GONZALEZ, para el arriendo del lote Fiscal 5 D 3 - a 1, sector inicio Ruta Dientes de Navarino, comuna de Cabo de Hornos.

2.- Que, el inmueble correspondiente al lote 5 D 3 - a 1, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 1782 número 1963 del Registro de Propiedad del año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

3.- Que, el lote fiscal 5 D 3 - a 1, se encuentra actualmente disponible para los fines solicitados.

4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites el Estado en su oficio N° 906 de fecha 23 de julio de 2012.

5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero mediante oficio número 1181 de fecha 23 de julio de 2012.

6.- Y lo solicitado por memorando número 37 de fecha 08 de octubre de 2012, 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 don LUIS ALBERTO TIZNADO GONZALEZ, RUT N° 12.524.486-6, con domicilio para estos efectos en calle O° Higgins N° 322, de la localidad de Puerto Williams, comuna de Cabo de Hornos, el lote Fiscal signado como 5 D 3 - a 1, ubicado en el Sector inicio Ruta Dientes de Navarino, isla Navarino, comuna Cabo de Hornos, Provincia de Antártica Chilena, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie total de 9,94(nueve coma noventa y cuatro) hectáreas, individualizado en el plano número 12201 - 42-C.R., inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 1.782 N° 1.963 en el Registro de Propiedad del

Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1992, enrolado bajo el N° 675-134 y que deslinda de la siguiente forma:

Norte, Tramo b – c, en línea recta de 295,39 metros con parte del Lote 5d3-a3 , propiedad del Fisco;
Este, Tramo c – d, en línea recta de 391,88 metros con parte del Lote 5d3-a3, propiedad del Fisco;
Sur, Tramo d – a, en línea recta de 346,23 metros con parte del lote 5d3-a3, propiedad del Fisco; y
Oeste, Tramo a – b, en línea sinuosa de 415,94 metros con camino fiscal que lo separa de parte del Lote 5d3- a2, propiedad del Fisco.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de **Cinco (05) años, a contar del 01 de noviembre del año 2012, venciendo en consecuencia el 31 de octubre de 2017**. 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 a la implementación de un proyecto turístico, consistente en sitios de camping, quincho y desarrollo de actividades recreativas al aire libre.**
3. **La renta será la suma de \$ 334.534.- (trescientos treinta y cuatro mil quinientos treinta y cuatro pesos) equivalente al 3% de la estimación comercial del lote, establecida con fecha 12 de septiembre de 2012, por la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría, la cual deberá ser pagada 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 el cupón de pago correspondiente, u obtener éste 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 al predio.**
4. La renta se reajustará 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 al arrendatario 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.
6. 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 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 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 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 y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes.
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 del terreno en el estado en que se encuentra, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
11. El arrendatario 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. Será de cargo y obligación del arrendatario la construcción del cerco perimetral del lote, el cual deberá ejecutarse dentro del plazo de un año a contar del inicio del

arriendo. El cerco perimetral deberá ser construido en madera, o empostado con alambres, sin permitirse el uso de otros materiales. El cerco deberá ubicarse a una distancia mínima de quince metros del eje central del camino identificado en el plano 12201 – 42-C.R.

12. Para la implementación de los sitios de camping se establece un plazo máximo de un año a contar del inicio de la vigencia del presente arriendo, y para la construcción e implementación del quincho el plazo será de dos años, también a contar de la vigencia de éste arriendo.
13. El revestimiento exterior de las obras y/o mejoras a realizar deberán ser de madera, piedra u otro material en armonía con el paisaje.
14. Las mejoras que el arrendatario 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.
15. El Arrendatario deberá entregar cada año, durante la vigencia del presente Arriendo, en el mes de Julio, a ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de una declaración jurada de uso del inmueble contenida en formulario existente para tal fin, el cual debe ser solicitado en la oficina de esta Secretaría. La no entrega de esta declaración jurada anual en forma oportuna, así como la presentación de información falsa en la misma, son causales suficiente para poner termino al presente Arriendo.
16. El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.
17. El arrendatario 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.
18. El arrendatario 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.- 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 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.
 - d.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
 - e.- 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.
 - f.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
 - g. 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.
 - h.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.
 - i.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste 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.

j.- En el evento de destinarse el predio o parte de él, a una actividad ganadera, se compromete a no sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal (N° animales/hectárea/ año) sobre los pastizales naturales. Deberá cercar convenientemente el predio 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 sean necesarios para hacer un adecuado manejo de los pastizales y animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en parte altas de cerros y lomajes.

k.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura al predio, en misión oficial para efectuar controles relativos al cumplimiento de estas obligaciones.

19. 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.
20. 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.
21. El arrendatario, 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.
22. La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura privada firmada ante notario público u oficial del Registro Civil, 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 la primera cuota 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.
23. 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 Depósito a la Vista, N° 222-2 del Banco de Chile, oficina Puerto Williams, emitido con fecha 28 de septiembre de 2012, por el monto de \$334.534, equivalente a una renta semestral. Esta garantía deberá ser reemplazada antes del día 30 de junio de 2015 por un nuevo un nuevo documento de garantía pagadero a la vista, con vigencia a lo menos hasta el 31 de diciembre de 2017. El monto del nuevo documento, corresponderá a una renta de arriendo debidamente reajustada de acuerdo a la variación del IPC entre esta fecha y la emisión de la nueva garantía. El monto de la garantía así reajustado será informado al arrendatario por la SEREMI. Sólo una vez constituida a conformidad de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la nueva garantía, le será devuelta la ya existente. De no acompañarse la nueva garantía en el plazo señalado, esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales procederá al cobro de la garantía entregada antes de su vencimiento.
24. 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. Planificación.
- Oficina de Partes