

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

VEIH/SVA/MAF/maf

Expediente N° 12-AR-001806-R1

**TURISMO Y HOTELES NAVARINO  
LIMITADA CONCEDE EN  
ARRENDAMIENTO LOTE 5 C-b, SECTOR  
CALETA RÓBALO, COMUNA DE CABO DE  
HORNO, PROVINCIA ANTÁRTICA,  
REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA  
CHILENA.**

**PUNTA ARENAS, 31 ENE. 2018**

**RES. EXENTA N° 081 / 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 Orden Ministerial N° 01 de 09 de marzo de 2015, el oficio N° F- 1347 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites de fecha 13 de octubre de 2017, el oficio N° 604 de 02 de Octubre del año 2017, de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, y el Decreto Supremo N° 47 de 19 de marzo de 2014 del Ministerio de Bienes Nacionales.

**CONSIDERANDO:**

1.- La postulación de arriendo del Lote 5 C -b, Sector Caleta Róbal, comuna de Cabo de Hornos, presentada por Turismo y Hoteles Navarino Limitada, RUT N° 99.555.340-6, representada por don Alex Pivcevic Rajcevic RUT N° 6.147.519-2, y don Jorge Jordan Franulic, RUT N° 5.279.887-6, a fojas 1 y siguientes, de expediente administrativo N° 12-AR-001806-R1, con fecha 31 de agosto de 2017.

2.- El hecho de encontrarse disponible el inmueble para los fines solicitados, y no existir otros postulantes al mismo.

3.- La autorización otorgada por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, en Oficio N° F- 1347 de fecha 13 de octubre de 2017.

4.- Lo informado por oficio N° 604 de 02 de octubre del año 2017 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero.

5.- Lo informado en Tasación Comercial de fecha 28 de septiembre de 2017, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y en informe de recomendación contenido en Memorandum N° 03 de fecha 29 de enero de 2018, también de la Unidad de Administración de Bienes.

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

**RESUELVO:**

1° Concédase en arrendamiento a **TURISMO Y HOTELES NAVARINO LIMITADA, RUT N° 99.555.340-6**, representada por don Alex Pivcevic Rajcevic RUT N° 6.147.519-2, y don Jorge Jordan Franulic, RUT N° 5.279.887-6, todos con domicilio para estos efectos en calle José Nogueira N° 1130 oficina N° 5 interior, en la ciudad de Punta Arenas, el inmueble fiscal correspondiente al Sitio o Lote 5 C - b, sector Caleta Róbal, comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 26,05 hectáreas, individualizado en plano N° 12201-443-C.R., I.D. Catastral N° 249155, inscrito a nombre del Fisco a mayor cabida, en inscripción global, a Fojas 1782 N° 1963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1992, rol de avalúo N° 675-195 y que deslinda de la siguiente forma de acuerdo a su plano:

NORTE, En línea sinuosa de 875,93 metros con Ruta Y-905 que lo separa del lote 5 C - a 1 ; del Lote 5 C - a 2 y parte del Lote 5 C - a 3, todos del mismo plano de subdivisión;

ESTE, En línea quebrada de tramos en una extensión de 401,41 metros con Lote 5 C -d del mismo plano de subdivisión;

SUR, En línea quebrada de varios tramos en una extensión de 1.251,37 metros con parte del Lote 5 C -c del mismo plano de subdivisión, y

OESTE, En línea quebrada de varios tramos en una extensión de 319,70 metros con parte del Lote 5 C -c del mismo plano de subdivisión; con línea a 5,00 metros del más alto caudal del Río Los Bronces y con Lote 5 C -f del mismo plano de subdivisión.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

### **1. Plazo.**

Por un plazo de cinco (05) años, a contar del 01 de noviembre de 2017, venciendo en consecuencia el día 31 de octubre de 2022. 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.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al presente contrato en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

### **2. Destino del Inmueble.**

El inmueble fiscal arrendado será destinado única y exclusivamente para continuar con las actividades realizadas en anterior arriendo, esto es, la mantención de animales equinos.

### **3. Entrega del inmueble fiscal al arrendatario.**

El arrendatario se encuentra haciendo uso del inmueble el cual fue entregado con anterioridad en virtud de un arriendo anterior del predio.

### **4. Garantía.**

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanan del presente arriendo, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía del Banco de Chile N° 9104-3, a la vista, emitida con fecha 16 de enero de 2018, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de \$ 1.552.426.- (un millón quinientos cincuenta y dos mil cuatrocientos veintiséis pesos), suma equivalente a una renta semestral, con vigencia hasta el 02 de enero de 2023. Al término del arriendo la garantía será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

### **5. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.**

La renta de arrendamiento será la suma de \$1.552.426.- (un millón quinientos cincuenta y dos mil cuatrocientos veintiséis pesos). Esta renta se pagará semestralmente, por periodo anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página [www.bienesnacionales.cl](http://www.bienesnacionales.cl).

### **6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.**

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos o Tesorería.cl.

## **7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.**

Corresponde al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquiera otra que le sea pertinente, especialmente de aquellas pertinentes al almacenamiento de combustibles y/o expendio del mismo. Para estos efectos, el arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.

El arrendatario dentro del predio deberá cumplir las obligaciones y prohibiciones, tanto de índole forestal, de protección de los terrenos y del medio ambiente informadas por oficio N° 604 de 02 de octubre del año 2017 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, que a continuación se señalan:

- a.- Deberá velar por la conservación, protección y desarrollo de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos que inciden en la conservación de la vida silvestre, manteniendo el equilibrio biológico de la flora y la fauna.
- b.- Con excepción de las especies expresamente individualizadas en el Reglamento de la Ley de Caza (DS 65/2015), según cuotas y periodos de caza, se prohíbe la caza, transporte, comercialización, posesión e industrialización de mamíferos y aves silvestres. Tampoco se podrán levantar nidos, destruir, coleccionar, vender, transportar o poseer huevos o crías de animales silvestres.
- c.- Deberá controlar en el predio la presencia y reproducción de toda clase de fauna declarada perjudicial o dañina por el art. 6° del reglamento de la Ley de Caza (DS 65/1015 y sus modificaciones) 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.
- d.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.
- e.- 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.
- f.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
- g.- El arrendatario deberá cercar convenientemente con cerco perimetral el predio con el objeto de prevenir la salida o ingreso de animales.
- h.- Se deberá efectuar un adecuado manejo de los pastizales y animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes de cerros y lomajes.
- i.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste a la prestación de servicios recreacionales, 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, pérdidas de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, etc.
- j.- Se prohíbe 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.
- k.- se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
- l.- 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.
- m.- Se deberá permitir y facilitar el acceso al predio, de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, en misión oficial para efectuar los controles relativos al cumplimiento de las normas vigentes.

El dar inicio al desarrollo a la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

## **8. Gastos básicos y otros.**

Corresponde al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratarse o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

## **9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.**

El arrendatario deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

## **10. Mejoras Útiles.**

El arrendatario no podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el Secretario Regional Ministerial no lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

## **11. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.**

El arrendatario deberá mantener los cercos existentes en buen estado de conservación a su costo, sin derecho a indemnización alguna al término del arriendo.

## **12. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.**

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

- 1). Que se trata de un inmueble fiscal.
- 2). Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
- 3). Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
- 4). Destino del arrendamiento.
- 5). Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
- 6). Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

## **13. Declaración jurada de uso.**

El arrendatario deberá entregar anualmente a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, la cual se hará exigible y obligatoria el 01 de junio de 2018. 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](http://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 ella, 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. Inspección del inmueble fiscal.**

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

## **15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.**

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento, salvo previa y expresa autorización otorgada por Resolución de esta

Secretaría Regional Ministerial. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

#### **16. Mora en el pago de la renta.**

El arrendatario que no pague oportunamente las rentas fijadas 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 efectuó.

Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

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 más los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía a que se hace referencia en el N° 5 de la presente resolución.

#### **17. Causales de término anticipado del Arriendo.**

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

- 1). La mora en el pago de la renta.
- 2). El atraso de dos periodos en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
- 3). El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
- 4). El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.
- 5). Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
- 6). La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.
- 7). El impedir la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.
- 8). El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

#### **18. Restitución del inmueble.**

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución de contrato de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento de restitución caratulado "Restitución del Inmueble" o el que en dicha época exista. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución".

Para la restitución, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

- 1). Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
- 2). Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
- 3). Acta de restitución del inmueble firmada por el representante con poder suficiente del arrendatario.
- 4). Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

En caso de que el arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 2 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

#### **19. Obligaciones Zonas Fronterizas.**

El arrendatario deberá ajustarse a las normas, preceptos, limitaciones y prohibiciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país.

#### **20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.**

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

#### **21. Notificación al arrendatario.**

La presente Resolución será notificada personalmente o por carta certificada dirigida a los representantes legales del arrendatario: don Alex Pivcevic Rajcevic, y don Jorge Jordan Franulic, al domicilio señalado en su postulación o solicitud de arriendo, notificación que se entenderá realizada al tercer día de ingresada la carta en oficina de correos.

#### **22. Domicilio de notificaciones.**

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

Anótese, regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, comuníquese y archívese.

  
**Victor Eduardo Igor Hess**  
Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales  
Región de Magallanes y Antártica Chilena

#### **DISTRIBUCION:**

- Solicitante
- U. Administración de Bienes (2)
- SII
- U. Jurídica
- U. Catastro
- U. Planificación
- Oficina de Partes