

Exp.Nº: 12AR5291

CONSTRUCTORA SALFA S.A., CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTE 4 b-F, SECTOR LA ESTRELLA, COMUNA DE CABO DE HORNO, PROVINCIA ANTARTICA, REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

Magallanes Y De La Antártica Chilena., 25 de Agosto de 2016

RES. EXENTA Nº: E-10140**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 Nº 1 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 Orden Ministerial Nº 01 de 09 de marzo de 2015, el oficio Nº f- 449 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites de fecha 14 de abril de 2016, el oficio Nº 191 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 14 de abril de 2016, y el Decreto Supremo Nº 47 de 19 de marzo de 2014 del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO:

1.-La postulación de arriendo de Constructora Salfa S.A., RUT Nº 63.659.000-4, representada por don Cristóbal Raimundo Bascuñán Illanes, RUN Nº 13.689.080-8, y ratificada por don Guillermo Salinas Errázuriz, en su calidad de Gerente General de la citada empresa, sobre el inmueble fiscal singularizado como lote 4 b -f, plano Nº12201-31-CR, sector La Estrella, comuna de Cabo de Hornos , provincia Antártica, de una superficie de 2, 50 hectáreas, a fojas 1 y siguientes, de expediente administrativo Nº 12 AR 5291, con fecha 17 de marzo de 2016.

2.- El hecho de encontrarse actualmente disponible el inmueble.

3.- La autorización otorgada por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, en Oficio Nº F- 449 de fecha 14 de abril de 2016.

4.- El Oficio Nº 191 del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 14 de abril de 2016, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al predio fiscal.

5.- Lo informado en Tasación Comercial de fecha 01 de abril de 2016, de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y en informe de recomendación Nº E - 10961 del Encargado Regional de Arriendos.

RESUELVO:

1º Concédase en arrendamiento a CONSTRUCTORA SALFA S.A., RUT Nº 93.659.000-4, representada por su gerente general don GUILLERMO SALINAS ERRÁZURIZ, Rol Único Tributario Nº 6.377.743-9, ambos con domicilio para estos efectos en Av. Presidente Ibañez Nº 05452, Punta Arenas, y Avenida Presidente Riesco Nº 5335, piso once, comuna de Las Condes, Santiago, sobre el inmueble fiscal singularizado como lote 4 b -f, plano Nº12201-31-CR, I.D. Catastral Nº 734964, sector La Estrella, comuna de Cabo de Hornos , provincia Antártica, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 2,50 hectáreas, inscrito a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 1782 Nº 1963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 1992, rol de avalúo Nº 675-265 y que deslinda de la siguiente forma de acuerdo a su plano:

ESTE, Tramo b6-b7, con lote 4b-e en línea sinuosa de 145,62 metros y tramo b7-b4, con camino Público Ruta Y-905 en línea quebrada de 116,03 metros;

SUR, Tramo b4-b3, con Lote 4b-b en línea recta de 135,59 metros, y

OESTE, Tramo b3-b6 con línea a cinco metros del más alto caudal que lo separa del Río La Estrella en línea sinuosa de 376,83 metros.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

Por un plazo de dos (02) años, a contar del 01 de septiembre de 2016, venciendo en consecuencia el día 31 de agosto 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. Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para el siguiente objeto transitorio que motiva el contrato: la extracción de 25.000 metros cúbicos de material árido, con la finalidad de cumplir con Obras Públicas adjudicadas a la empresa, tanto por el SERVIU de Magallanes y Antártica Chilena como por el Ministerio de obras Públicas, y de conformidad al proyecto de extracción presentado por el Arrendatario.

Cuando lo requiera esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y en todo caso al término del arriendo y antes del 31 de agosto de 2018, el arrendatario deberá presentar un informe que de cuenta de la totalidad del material extraído y estado del predio, informe que será corroborado por los inspectores del Ministerio de Bienes Nacionales o a petición de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, por el informe del Inspector de Obras del Ministerio de Obras Públicas y/o de SERVIU.

El arrendatario de acuerdo a lo informado por el encargado regional de arriendos, ha identificado el Lote Fiscal 4 B F en su proyecto de explotación solicitando la superficie total de éste.

El Ministerio de Bienes Nacionales, conforme a instrucciones contenidas en Manual de Arriendo, esta facultado para incrementar la renta y/o revisar en todo momento las condiciones contractuales establecidas.

3. Entrega del inmueble fiscal al arrendatario.

La entrega del inmueble se entenderá realizada una vez que se notifique la presente resolución al domicilio del arrendatario consignado en la parte considerativa de esta Resolución y que corresponde al señalado en la postulación o solicitud de arriendo.

El Fisco hace entrega del terreno en el estado en que se encuentra, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes, y que es conocido por la arrendataria.

4. Boleta de Garantía.

Para garantizar el pago oportuno de la renta de arrendamiento y todas y cada una de las demás obligaciones que le impone la presente resolución, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía del Banco Chile N° 371181-2, emitida el 31 de mayo de 2016 por 329,21 (trescientas veintinueve coma veintiún Unidades de Fomento, con vigencia hasta el día 02 de enero del año 2019, pagadera a la vista.

Dicha boleta 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 trimestral será la suma de equivalente en pesos a la cantidad de 329,21 Unidades de Fomento (trescientas veintinueve coma veintiuna Unidades de Fomento) a la fecha de su pago efectivo, que corresponde al valor del suelo por superficie hectárea y al valor de 0,1 Unidades de Fomento por metro cúbico a extraer, de acuerdo a tasación comercial acompañada en el expediente, y a la Orden Ministerial N° 1 del año 2015 y Manual de Arriendo Vigente.

La renta deberá ser pagada en forma trimestral 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.

6. Pago de Contribuciones.

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 de este impuesto 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.

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, minera, agrícola, 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. 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 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.

La obtención de todos los permisos y autorizaciones sectoriales que conforme a la legislación vigente sean necesarios para el proyecto, serán de cargo del arrendatario.

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 en oficio N°191 de fecha 14 de abril de 2016, del Director 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 dicen relación con la vida silvestre, manteniendo el equilibrio biológico entre la flora y la fauna.

b.- Con excepción de las especies expresamente individualizadas en el Reglamento de la ley de Caza (DS N° 05/98), 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 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.

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.- En el caso que la actividad tenga relación con la extracción de áridos, y que por sus características no ha sido regulada a través del Sistema de Evaluación de Impactos Ambientales (Ministerio del Medio Ambiente), el titular deberá cumplir con las Ordenanzas Municipales dictadas para este efecto, y muy especialmente con la nivelación de los taludes y con la recuperación de la cubierta vegetal (al menos 70% de cobertura vegetal respecto del área no intervenida y con dos temporadas de crecimiento) una vez terminada la extracción de áridos (fase de abandono).

h.- Se deberá realizar un adecuado manejo de los pastizales y animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes altas de cerros y lomajes.

i.- En el evento de destinarse el inmueble o parte de éste, a la prestación de servicios de recreacionales, para la práctica 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, pérdidas de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, entre otros.

j.- Se prohíbe estrictamente el uso del fuego, para incorporar suelos a la ganadería y/o agricultura, 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.- Conocida la presencia de diferentes registro de valor arqueológico y antropológico, en el área objeto del presente informe, especialmente asociado a la franja costera, cabe recomendar especial consideración al respecto y las consultas

a la entidad fiscalizadora competente.

m.- 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.

n.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, al predio, en misión oficial para efectuar los controles relativos al cumplimiento de las normas vigentes.

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 podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el Secretario Regional Ministerial 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 cercar perimetralmente a su costo el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes, para la construcción del cerco deberán utilizarse materiales amigables con el medio ambiente y que no causen un impacto visual. Estos cercos no podrán ser retirados 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, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

- 1). Que se trata de un inmueble fiscal.
- 2). Rol de avalúo del Inmueble.
- 3). Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
- 4). Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
- 5). Circunstancia de tratarse de una explotación de áridos.
- 6). Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
- 7). Superficie de la propiedad arrendada.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, la cual se hará exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo que dure el arriendo.

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 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 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

La inspección que se haga del inmueble podrá comprender la medición de los áridos extraídos, y la revisión de los documentos que den cuenta del apego por parte del arrendatario a su Proyecto de Explotación. Cualquier exceso en la explotación proyectada dará derecho al Ministerio para poner término al contrato de arriendo y al cobro de la garantía entregada.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. 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 efectúe.

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 los párrafos anteriores y requerir la restitución del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

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 una renta.
- 2). El atraso de un periodo 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- Plan de Abandono

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 implementación del Plan de Abandono que se incorpora como parte integrante del presente contrato.

Una vez ejecutado el plan de Abandono, el inmueble será puesto 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 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 al representante legal de la arrendatario, don Guillermo Salinas Errázuriz con copia a don Cristóbal Raimundo Bascuñán Illanes, 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.



Victor Eduardo Igor Hess
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES MAGALLANES

DISTRIBUCION:

Interesado

U. Adm de Bienes
U. Catastro
U. Jurídica
U. Control y Planificación
SII
Oficina de Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 3cbe7a18-5d03-426c-a4f0-3e0fe612cc7b