

**Ministerio
de Bienes
Nacionales**

Exp.Nº: 12AR5360

SOCIEDAD URIBE CARO LIMITADA, CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTE FISCAL ÁREA A – 3 A, SECTOR PUENTE RÍO VENTISQUERO, COMUNA DE TORRES DEL PAINE, PROVINCIA DE ÚLTIMA ESPERANZA, REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

Magallanes Y De La Antártica Chilena., 12 de Septiembre de 2016

RES. EXENTA Nº: E-11351

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 899 de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, de fecha 21 de julio de 2016, el oficio Nº 379 de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 15 de julio de 2016, el informe Nº E – 11382 de 31 de agosto de 2016 del Encargado Regional de Arriendos, y el Decreto Supremo Nº 47 de 19 de marzo de 2014 del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO:

- 1.-La postulación de arriendo sobre el Lote Fiscal Área A 3 -a, del plano 12402-1183-CR, sector Puente Río Ventisquero, Comuna de Torres del Paine, presentada por la Sociedad Uribe Caro Limitada, RUT Nº 76.584.855-5, representada por doña Oliva del Carmen Uribe Caro, RUT Nº 13.124.574-2, a fojas 1 y siguientes, de expediente administrativo Nº 12AR5360, con fecha 31 de marzo de 2016.
- 2.- El hecho de encontrarse actualmente disponible el predio.
- 3.- La autorización otorgada por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, en Oficio Nº 899 de fecha 21 de julio de 2016.
- 4.- El Oficio Nº 379 del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 15 de julio de 2016, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al lote fiscal.
- 5.- El Informe de recomendación Nº E - 11382, del Encargado Regional de Arriendos.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a la Sociedad Uribe Caro Limitada, RUT Nº 76.584.855-5, representada por doña Oliva del Carmen Uribe Caro, RUT Nº 13.124.574-2, con domicilio para estos efectos en calle Antiñanca Nº 1662, villa Pachamama, en la ciudad de Puerto Natales, el Lote Fiscal Área A 3 -a, del plano 12402-1183-CR, sector Puente Río Ventisquero, Comuna de Torres del Paine, Provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 3,00 hectáreas, ID Catastral Nº 861646, inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a Fojas 502 Nº 471 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Natales del año 2004, rol de avalúo Nº 1020-74, y que deslinda de la siguiente forma de acuerdo a su plano:

NORTE, Terreno fiscal, área común Lote área A 3 , separado en línea recta de 164,00 metros;

ESTE, Terreno fiscal, área común Lote área A 3 , separado en línea recta de 191,63 metros;

SUR, Terreno Fiscal, resto Lote área A 3, separado en línea quebrada de dos parcialidades de una extensión de 162,13 metros, y

OESTE, Propiedad Fiscal, destinado a camino público, separado en línea quebrada de dos parcialidades de una extensión de 188,74 metros.

El anterior predio esta afecto a la siguiente servidumbre identificada como Tramo a -b, que une los puntos a y b,

identificados en coordenadas indicadas en el Plano 12402-1183-Cr, y que comprende una longitud de 53,54 metros, con una ancho de 2 metros, con una superficie total de 107,8 metros cuadrados, y que deberá ser respetada por la sociedad arrendataria absteniéndose de perturbar, dificultar o impedir su ejercicio.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. PLAZO.

Por un plazo de cinco (05) años, a contar del 01 de octubre de 2016. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto 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 funcionamiento de un camping y albergue para turistas, donde también se comercializarían artesanías junto a otros artículos y se dará a conocer la cultura Kaweskar mediante distintos tipos de expresiones.

3. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.

La entrega material del predio se entenderá realizada una vez que se notifique la presente resolución al domicilio de la sociedad arrendataria consignado en esta resolución.

4. RENTA DE ARRENDAMIENTO. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

La renta será la cantidad equivalente en pesos a 7,30 UF (siete coma tres cero Unidades de Fomento) a la fecha de su pago efectivo. Esta renta se pagará trimestralmente por periodos anticipados, dentro de los primeros cinco días del periodo respectivo.

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.

5. GARANTIA.

Con el fin de garantizar el pago oportuno de la renta de arrendamiento y todas y cada una de las demás obligaciones que le impone la presente resolución, la sociedad arrendataria ha hecho entrega de Boleta de Garantía, reajutable en UF a más de un año, con aviso previo, N° 6700593, emitida el 26 de agosto de 2016, por 7,30 Unidades de fomento (siete coma tres cero Unidades de Fomento), equivalente a una renta trimestral, con vigencia hasta el 16 de agosto de 2018. Esta Garantía deberá ser reemplazada por otra nueva garantía por la sociedad arrendataria antes del día 30 de junio de 2018, por la cantidad de 7,30 Unidades de Fomento, la que deberá tener vigencia a lo menos hasta el 31 de diciembre de 2021.

Dicha garantía le será devuelta a la sociedad arrendataria transcurrido sesenta días de restituido el inmueble en la medida que se hubieran cumplido todas las obligaciones contenidas en el presente acto administrativo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

6.- PAGO DE CONTRIBUCIONES POR EL ARRENDATARIO.

Corresponderá a la arrendataria pagar el impuesto territorial del 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. La arrendataria esta obligada a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea requerido por la Secretaría Regional Ministerial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado Regional de la Unidad de Administración de Bienes directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE Y OBTENCIÓN DE PERMISOS.

Corresponde a la arrendataria 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, causas de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial y municipal, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, la arrendataria estará obligada 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.

En especial deberá dar cumplimiento a las obligaciones informadas por el Servicio Agícola y Ganadero en oficio N° 379 de fecha 151 de julio del año 2016 de la Dirección Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena, que a continuación se indican:

a.-Deberá velar por la conservación de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos relacionados con vida silvestre, manteniendo el equilibrio biológico de la flora y la fauna.

b.-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 05/98). 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 controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos y cerdos.

d.- 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.

e.-La arrendataria del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.

f.- En el evento de destinarse el predio o parte de éste al uso ganadero, el arrendatario no podrá 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, corrales, aguadas, comederos, etc) que sea necesaria para hacer un adecuado manejo de los pastizales y animales. Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes altas de cerros y lomajes.

g.- En el evento de destinarse el predio a la prestación de servicios 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, etc.

h- 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.

i.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.

j.- 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 la normativa vigente.

k.- 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.

El dar inicio al desarrollo de la actividad sin 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 de la sociedad arrendataria.

8.- GASTOS BÁSICOS Y OTROS.

Corresponde a la sociedad arrendataria pagar mensualmente 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.

La sociedad arrendataria 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, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, serán de costa de la sociedad arrendataria las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. CERCAMIENTO PERIMETRAL DEL INMUEBLE FISCAL

La sociedad arrendataria deberá construir a su costo los cierros perimetrales del predio fiscal que se le arrienda dentro del plazo de un año a contar de la vigencia del presente arriendo. La construcción de los cercos deberá efectuarse en conformidad al plano del predio, y una vez construido deberá mantenerse y repararse por la sociedad arrendataria.

Para la construcción y reparación de los cierros se deberá utilizar materiales que le resulten más amigables con el entorno, en tanto la delimitación sea clara, razonablemente duradera, y en armonía con el paisaje, sin permitirse el uso o empleo de materiales de desecho o de impacto visual.

11. MEJORAS ÚTILES.

La sociedad arrendataria podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal sólo si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución, y sólo en la medida que sean coherentes con el objeto 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.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cierros perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

No obstante lo anterior la sociedad arrendataria conforme a proyecto presentado dentro del primer año de vigencia del arriendo deberá realizar los estudios correspondientes para la instalación de las construcciones que funcionarán en el lugar junto con la obtención de los correspondientes permisos, así como construcción del cierre perimetral del lote arrendado. Dentro del plazo de dos años a contar de la vigencia del arriendo deberá encontrarse terminada la construcción del albergue o refugio; de las duchas, lavaderos, basureros, estacionamientos, enfermería y espacio para venta de artesanía y proveduría.

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

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, la sociedad arrendataria 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 un inmueble arrendado para fines turísticos:: camping, albergue, etc.
- 6). Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
- 7). Superficie de la propiedad arrendada.

13. DECLARACIÓN JURADA DE USO.

La sociedad arrendataria deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, de acuerdo a formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y también el estado de ejecución del proyecto. Su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, la sociedad arrendataria 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.

15. SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE FISCAL.

La sociedad arrendataria 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.

Si la sociedad arrendataria no pagare oportunamente las rentas fijadas se la 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.

De igual forma, la mora o atraso 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 la o las renta(s) insoluta(s) más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial 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 de la arrendataria.

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 a la arrendataria 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 inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La sociedad arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada al vencimiento del plazo establecido en el numeral uno de la presente resolución 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 de esta Secretaría Regional Ministerial el documento denominado "Restitución de Inmueble". Con ello el Ministerio procederá mediante funcionario competente a efectuar un levantamiento de Acta de Restitución, la que una vez suscrita será puesta en conocimiento de la Unidad de Catastro para la actualización de los registros de inmuebles disponibles del Ministerio.

Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria queda en todo caso obligada al pago de la renta de arrendamiento y todos los demás gastos y/o servicios que correspondieren hasta la efectiva restitución material del inmueble. Y si lo

abandonare, hasta los que se hubieran generado al tiempo de ello.

Para todos los efectos, se entenderá que la arrendataria continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento " Restitución del Inmueble".

Para la restitución, la sociedad arrendataria 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 la representante de la arrendataria.
4. Certificado de cumplimiento de plan de abandono por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, o 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 Garantía.

En caso de que la sociedad arrendataria 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. 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.

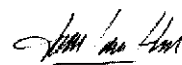
20. NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN. La presente Resolución será notificada personalmente a la representante de la arrendataria o bien por carta certificada en conformidad al artículo 46 de la ley 19.880, en cuyo caso se entenderá practicada la notificación al tercer día siguiente de su recepción en la oficina de Correos que corresponda. Transcurrido quince días desde la notificación de la presente resolución a la interesada, sin que ésta formule observación alguna, se entenderá perfeccionado por este solo efecto el arriendo, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 67, inciso final del DL. N° 1.939, de 1977.

21. 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 la solicitante en su postulación.

22. DOMICILIO.

Para todos los efectos del contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna de asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco para demandar ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.



Victor Eduardo Igor Hess
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES MAGALLANES

DISTRIBUCION:

Interesado(a)
U. Catastro
U. Adm de Bienes
U. Jurídica
U. Control y Planificación
Oficina de Partes

12/9/2016

- SII

Resolución de Arriendo

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 1471a95b-ffe0-4d21-a8f2-62bac54a432f