

Exp.Nº: 12-AR-003325-R1

AGRUPACIÓN DE BOSQUES DE ÚLTIMA ESPERANZA, CONCEDE EN ARRENDAMIENTO LOTE FISCAL 4B-B, SECTOR DE LAS NIEVES, COMUNA DE LAGUNA BLANCA, PROVINCIA DE MAGALLANES, REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA.

Punta Arenas., 02 de Octubre de 2015

RES. EXENTA Nº: E-11499**VISTOS:**

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. Nº 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. Nº 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial Nº 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales, lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, y el Decreto Supremo Nº 47 de 19 de marzo de 2014.

CONSIDERANDO:

- 1.- La solicitud de arriendo ingresada con fecha 31 de julio de 2015, por don Abel del Carmen Santana Pérez, en su calidad de presidente de la "Agrupación de Bosques Ultima Esperanza", RUT Nº 65.017.028-8, para el arriendo del inmueble Fiscal denominado Lote 4B - b, Sector Las Nieves, comuna de Laguna Blanca, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
- 2.- Que, el inmueble correspondiente al lote signado como Lote 4B - b, Sector Las Nieves, comuna de Laguna Blanca, Provincia de Magallanes, es de propiedad fiscal y se encuentra inscrito a mayor cabida a fojas 625 Nº 464 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.
- 3.- Que, el inmueble fiscal correspondiente al Lote 4B - b, Sector Las Nieves, comuna de Laguna Blanca, Provincia de Magallanes, se encuentra actualmente entregado en arriendo hasta el 30 de septiembre de 2015, a la "Agrupación de Bosques Ultima Esperanza".
- 4.- Lo informado por la Dirección de Fronteras y Limites el Estado en su oficio Nº F - 1143 de fecha 28 de agosto de 2015.
- 5.- Lo informado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero en oficio Nº 582 de fecha 24 de agosto de 2015.
- 6.- Y lo solicitado por Ordinario Nº E-5647 de fecha 29 de septiembre de 2015, del encargado de Arriendos de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a la AGRUPACIÓN DE BOSQUES DE ÚLTIMA ESPERANZA, Rol Único Tributario Nº 65.017.028-8, representada legalmente por don ABEL DEL CARMEN SANTANA PEREZ, Rol Único Tributario Nº 7.289.591-6, ambos domiciliados para estos efectos en calle San Martín Nº 1376, de la ciudad de Puerto Natales, Comuna de Natales, el Lote Fiscal 4B-b, ID 249309, Sector Las Nieves, Comuna de Laguna Blanca, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 242,71 hectáreas, individualizada en el plano 12102-01-CR, inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida a Fojas 625, Nº 464 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1997, rol de avalúo Nº 5111-152 y cuyos deslindes conforme al plano antes señalado son los siguientes:

NORTE : Línea sinuosa de un tramo (r1-n1) de 2.782,92 metros que lo separa de camino público y línea recta (n1-ñ) de 601,11 metros que lo separa del Lote 4 - A Plano XII- 1- 38- CR;

ESTE : Línea recta (ñ-o) de 253,15 metros y sinuosa (o-p) de 157,31 metros que lo separa del Lote 4-A del Plano XII- 1-38-CR;

SUR : Línea Recta de un tramo (p-q) de 2.903,77 metros que lo separa del Lote 5-B del plano XII-2-47 TR; y

OESTE : Línea recta de un tramo (q-r1) de 679,63 metros que lo separa del Lote 13 del plano N° 12 Colección de Magallanes.

Las condiciones para el arrendamiento del predio, serán las siguientes:

1. Plazo.

Por un plazo de 03 (Tres) años, a contar del 01 de Octubre de 2015. 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 exclusivamente a la explotación maderera del predio, para el abastecimiento de madera aserrada y leña a la población local por parte de los productores socios de la Agrupación de Bosques de Ultima Esperanza, para lo cual será esencial contar en forma previa, con los respectivos planes de manejo aprobados por la Corporación Nacional Forestal, para la intervención del bosque.

3. Entrega material del Inmueble.

El Inmueble se encuentra en en poder del Arrendatario desde el 01 de octubre de 2013 por anteriores arriendos otorgados y que expiraron el 30 de septiembre de 2015.

4. Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía reajutable a mas de un año en UF a plazo fijo N° 6567566, del Banco Estado, emitida el 29 de septiembre de 2015, pagadera con aviso previo de 30 días, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de 51,3800 U.F. (cincuenta y un coma treinta y ocho Unidades de Fomento) equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La garantía tiene vigencia hasta el día 28 de diciembre de 2018.

La garantía de fiel cumplimiento del contrato de arriendo, le 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 e pago.

La renta semestral será la cantidad de 51,38 UF (cincuenta y una coma treinta y ocho Unidades de Fomento), equivalente al 3% de la estimación comercial del inmueble, establecida con fecha 11 de septiembre de 2015, 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 los cupones de pago correspondientes u obtener éstos 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 toda vez que se 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 en el sitio web tesoreria.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, 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.

El arrendatario dentro del predio deberá 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 perjudicial o dañina por el artículo 6° del Reglamento de la Ley de Caza (DS 65/2014), con especial atención a las especies Castor y Visón. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe emplear cebos tóxicos y venenos 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.- El arrendatario 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 un proyecto de uso ganadero del predio, 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 los predios 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 sea necesaria para hacer un adecuado manejo de los pastizales y animales.

g.- Especialmente se deberá evitar la erosión en las partes altas de cerros y lomajes.

h.- 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.

i.- 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.

j.- Se prohíbe estrictamente el uso del fuego, para incorporar suelos a cualquier tipo de actividad, 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.-

m.- 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 de la Sanidad Pecuaria Agrícola.

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

o.- En el evento de destinarse el predio a actividades industriales se deberá tramitar previamente el debido Cambio de Uso del Suelo a través de una solicitud a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

8. Obligaciones especiales del arrendatario.

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

El arrendatario deberá acreditar la aprobación de los planes de manejo por parte de la Corporación Nacional Forestal mediante la documentación respectiva y remitir a esta Seremi, copia de cada uno de los avisos de ejecución de faenas a realizar en el predio que se presenten a dicha Corporación, con los correspondientes planos en que se individualicen las superficies a intervenir y calendarización. Lo anterior deberá remitirse antes del inicio de cada período de faenas.

La arrendataria deberá dar total, íntegro y oportuno cumplimiento a la legislación forestal vigente y los correspondientes planes de manejo forestal, incluida la obligación de emitir y portar las correspondientes guías de transporte para lo cual deberá requerir oportunamente su autorización por esta Secretaría Regional Ministerial. En caso de no dar cumplimiento a las anteriores obligaciones, se pondrá término de inmediato al arrendamiento, sin indemnización alguna para la arrendataria, y sin perjuicio de la responsabilidad civil o criminal de ésta para con el Fisco, procediéndose al cobro de la boleta de garantía de fiel cumplimiento del contrato de arrendamiento. Además, para solicitar la devolución de la boleta de garantía antes señalada al término del contrato de arrendamiento, será necesario que se acredite por la Corporación Nacional Forestal, el cumplimiento de los planes de manejo forestal para el predio, en un plazo no superior a 15 (quince) días antes de la terminación del contrato.

9. Gastos básicos y otros.

Corresponde al arrendatario 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.

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

11. Mejoras útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal sólo si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución, sólo en la medida que sean coherentes con el objeto que motiva el contrato de arriendo, sean de carácter temporal y se utilicen en las mismas materiales como madera u otro tipo de revestimiento en armonía con el paisaje. 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.

12. Declaración jurada de Uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente, a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, una "Declaración Jurada de Uso" por el predio, completa y firmada por quien corresponda. Esta declaración deberá presentarse en el formato ministerial preestablecido y 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.

13. Inspección fiscal del inmueble.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendatario, mediante sus representantes, así como sus integrantes o trabajadores, se obligan a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectiva inspeccionen el inmueble arrendado. Igualmente deberá otorgarse a los funcionarios de la Corporación Nacional Forestal que concurran al predio en ejercicio de sus funciones fiscalizadoras.

14. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar el inmueble sea total o parcialmente, ni autorizar su uso aún parcialmente por terceros. La cesión o transferencia a cualquier título de sus derechos derivados del arrendamiento deberá ser autorizada en forma previa y expresa por esta Secretaría Regional Ministerial. Queda prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

15. Mora en el pago de la Renta.

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 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 al a la tasa máxima convencional para operaciones no reajutable de menos de noventa días.

Además, la mora o 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, sin perjuicio del cobro de la garantía, y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes.

16. 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 períodos 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 reiteradamente 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). La no renovación de la Garantía, en caso que correspondiera.
- 9). 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.

17. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada al vencimiento del plazo establecido en el numeral primero 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 afecto en la oficina de partes el documento de restitución caratulado "Restitución del Inmueble" o el que en dicha época corresponda. 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 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 le arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 3 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.

18. Decreto Ley N° 1939 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.

19. Notificaciones al Arrendatario.

La presente Resolución será notificada personalmente al Arrendatario 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 al interesado, sin que éste 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.

20. Domicilio 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 MAGALLANES

DISTRIBUCION:

Interesado
U. Jurídica
U. Catastro
U. Adm de Bienes
U Planificación
SII
Oficina de Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 5e5634e8-9de2-47b6-a8d5-ae896a20316