

Ministerio
de Bienes
Nacionales

Exp.Nº: 12AR000983-R1

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE PRIMAVERA, PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA A DOÑA MARITZA ALEJANDRA PASSERON CIFUENTES.

Magallanes Y De La Antártica Chilena., 11 de Abril de 2017

RES. EXENTA Nº: E-3669

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 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, el Decreto Supremo Nº 47 de 19 de marzo de 2014, del Ministerio de Bienes Nacionales, y lo señalado Resolución Nº 1.600 de 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República

CONSIDERANDO:

1º La solicitud de arrendamiento presentada por doña MARITZA ALEJANDRA PASSERON CIFUENTES, de fecha 31 de octubre de 2016.

2º El hecho de encontrarse ocupando el predio fiscal el solicitante en virtud de un arriendo anterior, otorgado por Resolución Exenta Nº 484 de 04 de julio de 2012, y no existir otros interesados o postulantes al predio.

3º Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites Del Estado en su oficio Nº F -345, de fecha 17 de marzo de 2017.

4º El Oficio Nº 144, del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 15 de marzo de 2017, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al predio fiscal.

5º Lo informado en Estimación Comercial de fecha 16 de enero de 2017, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y en informe de recomendación Nº E - 14615 del Encargado Regional de Arriendos.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a doña MARITZA ALEJANDRA PASSERON CIFUENTES, RUT Nº 11.692.714-4, chilena, casada, comerciante, con domicilio en Avenida Llaima Nº 04365, Villa las Nieves, Punta Arenas, comuna del mismo nombre, en adelante la "Arrendataria", el inmueble fiscal que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble": Lote Fiscal s/n , sector Bahía azul, comuna de Primavera, Provincia de Tierra del Fuego, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a mayor cabida a fojas 80 vuelta Nº 104 del Registro de Propiedad del año 1978, del Conservador de Bienes Raíces de Porvenir o Tierra del Fuego; individualizado en el plano Nº XII-3-597-C.R., I.D. Catastral Nº 249391, Rol de Avalúo Nº 635-071, con una superficie de 1.250,00 metros cuadrados, y tiene los siguientes deslindes:

NORTE: En línea recta de 50,00 metros con terreno fiscal concesionado a la I. Municipalidad de Primavera;

ESTE: En línea recta de 50,00 metros con parte del terreno fiscal;

SUR: En línea recta de 25,00 metros con franja fiscal que lo separa de camino público a Cerro Sombrero, y

OESTE: En línea recta de 25,00 metros con parte de terreno fiscal.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El presente arriendo se otorga por un plazo de Cinco (05) años, a contar del 01 de enero del año 2017, venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2021. 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 funcionamiento de un establecimiento comercial en el cual se presta el servicio de restaurant, cafetería y venta de artesanía y otros artículos.

3. Entrega Material del Inmueble.

El inmueble se encuentra entregado al arrendatario en virtud de anterior arriendo.

4. Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, la arrendataria ha hecho entrega de vale a la Vista del BancoEstado N° 9937960, emitido con fecha 13 de marzo de 2017, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de \$623.943.- (seiscientos veintitrés mil novecientos cuarenta y tres pesos), suma equivalente a una renta semestral.

Este documento de garantía deberá ser reemplazado por la arrendataria antes del 31 de diciembre del año 2019, por un nuevo Depósito a la Vista u otro tipo de garantía con vigencia al menos hasta el 02 de marzo de 2022.

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 \$623.943.- (seiscientos veintitrés mil novecientos cuarenta y tres 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.

6. Pago de Contribuciones por la arrendataria.

Corresponderá a la arrendataria 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. La arrendataria estará obligada 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 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, causes de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, también las relativas a la salud pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, la arrendataria estará obligada a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarias 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 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 remitir al Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

La arrendataria 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 aquellos relacionados con la vida silvestre, procurando mantener la dinámica natural de cambios entre el medio biótico y abiótico, en especial atención con el hábitat y la diversidad biológica asociada al área.

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

g.- En el evento de destinarse el predio, o parte de este, a la actividad ganadera, se compromete a no sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal (N° animales/hectáreas/año) sobre los pastizales naturales. Deberá cercar convenientemente el predio con el objeto de prevenir la salida o ingreso de animales. Adicionalmente se compromete a construir la infraestructura predial interna (portones, aguadas, comederos, etc.,) que 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.

h.- En el evento que el inmueble o parte de éste, tuviese como fin la prestación de servicios de recreación 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.

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.- En el caso de aparecer focos de enfermedades infectocontagiosas en los animales domésticos, deberá dar aviso de inmediato al Servicio Agrícola y Ganadero

k.- 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.

l.- En el evento de destinarse el predio para construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, se deberá tramitar previamente un informe de factibilidad para Construcciones ajenas a la Agricultura en área rural (IFC), a través de una solicitud que debe ser presentada a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.

m.- En caso de realizarse cualquier obra que forme parte de proyectos de exploración y explotación de hidrocarburos en el inmueble fiscal, ella deberá previamente ser evaluada y sancionada mediante el Sistema de Evaluación Ambiental, cumpliendo la normativa establecida en la Ley 19.300 y su Reglamento.

n.- En caso de realizarse cualquier obra que forme parte de proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos en el inmueble fiscal, ella también deberá previamente ser evaluada y sancionada mediante el Sistema de Evaluación Ambiental, cumpliendo la normativa establecida en la Ley 19.300 y su Reglamento.

B.- Gastos básicos y otros.

Corresponde a la arrendataria 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.

Los servicios básicos deberán ser independientes y no compartidos u obtenidos de otro inmueble, debiendo, a su costa, el arrendatario realizar la implementación o instalaciones que correspondan para estos fines.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

La arrendataria deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente arriendo 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.

Sólo a modo ejemplar, son de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, 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. Mejoras Útiles.

La arrendataria sólo podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente o ellas se encuentran contempladas en el proyecto a ejecutar o en el uso autorizado del inmueble, 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.

La arrendataria deberá mantener en buen estado de conservación el cercado existente en el predio, respetando estrictamente los límites prediales señalados en el plano N° XII-3-597-CR.

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

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, la 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 trate 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 de la arrendataria mediante razón social y Rut.
6. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos.

13. Declaración Jurada de Uso.

La arrendataria 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 una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de la dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo. 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, la arrendataria se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

La arrendataria 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.

La arrendataria 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.

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.

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 cuotas 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. La no renovación y entrega oportuna de la garantía.
9. El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución o en el D.L. N° 1939 de 1977.

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

18. Restitución del inmueble.

La arrendataria 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 caratulado "Restitución del Inmueble" o el que a la época corresponda. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución".

Para la restitución, la 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 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 la arrendataria quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 3 meses a la fecha de vencimiento del plazo original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del arriendo original y el perfeccionamiento del nuevo arriendo.

19. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

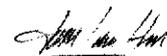
En todo lo no previsto, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

20. Notificación a la Arrendataria.

La presente Resolución será notificada personalmente a 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 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.

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.



Victor Eduardo Igor Hess
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES MAGALLANES

DISTRIBUCION:

Interesada
J. Adm de Bienes
J. Catastro
J. Jurídica
J. Planificación
Oficina de Partes
SII

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 0ceebcb6-4ba1-4a7c-bdaa-d6b86cc21b3d