

**Exp.Nº:** 12AR9213**CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE PUNTA ARENAS, PROVINCIA DE MAGALLANES, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA A SOLO EXPEDICIONES E.I.R.L.**

Magallanes Y De La Antártica Chilena., 25 de Enero de 2018

**RES. EXENTA Nº:** E-733**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 arriendo presentada por don Alejandro Sólo de Zaldivar Clavel, RUT Nº 6.256.674-4, en representación de SOLO EXPEDICIONES E.I.R.L. , RUT Nº 76.338.510-8, para el arriendo del lote fiscal signado 8 a 9, Cabo Froward, Punta Arenas, comuna de Punta Arenas, provincia de Magallanes, de fecha 03 de noviembre de 2017.

2º El hecho de encontrarse disponible el inmueble para los fines solicitados.

3º Lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado en su oficio Nº F -1809 de fecha 20 de diciembre de 2017.

4º El Oficio Nº 29, del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 12 de enero de 2018, que informa las cláusulas de índole forestal y de conservación aplicables al predio fiscal.

5º.- Lo informado en Tasación Comercial de fecha 27 de noviembre de 2017, de la Unidad de Administración de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y en informe de recomendación Nº E - 18972 del Encargado Regional de Arriendos.

**RESUELVO:**

Concédase en arrendamiento a SOLO EXPEDICIONES E.I.R.L., RUT Nº 76.338.510-8, representado por Alejandro Sólo de Zaldivar Clavel, RUT Nº 6.256.674-4, ambos con domicilio en calle José Nogueira Nº 1255, en la ciudad y comuna de Punta Arenas, en adelante el "Arrendatario", el inmueble fiscal que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble": lote Fiscal signado como 8 a 9, Sector Cabo Froward, comuna de Punta Arenas, Provincia de Magallanes, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie total de 15,80 hectáreas, individualizado en el plano número XII-2-1491-CR., I.D. Catastral Nº 249474, inscrito a nombre del Fisco, en mayor cabida, a fojas 221 vuelta número 810 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1906, enrolado bajo el número 5062-45, y que deslinda de la siguiente forma:

Norte, En línea sinuosa con camino proyectado (prolongación Ruta 9 Sur), que lo separa de parte de Lote 8 a 12;

Este, En línea sinuosa con línea a 80,00 metros de la más alta marea que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Estrecho de Magallanes;

Sur, En línea sinuosa con línea a 80,00 metros de la más alta marea que lo separa de terrenos de playa del Mar Chileno-Estrecho de Magallanes, y

Oeste, Camino Proyectado - prolongación Ruta 9 Sur-, que lo separa de parte del Lote 8 a 12.

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 febrero del año 2018, venciendo en consecuencia el 31 de enero de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 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 la implementación de proyecto turístico que complementa actividades náuticas y de navegación de la empresa Solo Expediciones E.I.R.L., que realiza en los alrededores del sector con sus embarcaciones, proyecto que acompañado al expediente de arriendo se considera parte integrante para todos los afectos del presente acto administrativo. Dicho proyecto contempla entre otros el diseño e implementación de un circuito de trekking dentro del lote arrendado, con el mínimo impacto sobre el terreno y la vegetación, la construcción de una bodega para acopio de los equipos de trekking y camping e insumos para campamento flotante a instalar en bahía aledaña, para lo cual la empresa tramitará la concesión marítima correspondiente. También considera la construcción de un refugio ecosustentable el que deberá encontrarse construido y en funcionamiento en el plazo máximo de tres años.

### 3. Entrega Material del Inmueble.

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

### 4. Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario ha hecho entrega de Boleta de Garantía del Banco Estado Nº 10037121 de fecha 22 de diciembre de 2017, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, por la cantidad de \$1.724.826.- (un millón setecientos veinticuatro mil ochocientos veintiséis pesos), suma equivalente a una renta semestral, con vencimiento al 31 de mayo del año 2023.

Al término del arriendo la garantía será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

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

La renta de arrendamiento será la suma de \$1.724.826.- (un millón setecientos veinticuatro mil ochocientos veintiséis pesos). Esta renta se pagará semestralmente, por periodo anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

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

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

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos o Tesorería.cl.

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

Corresponde al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, 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, el arrendatario estará obligado 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.

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 aquellos relacionados con la 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 artículo 6° del Reglamento de la Ley de Caza (DS 65/2015 y sus modificaciones), con especial atención a las especies Castor y Visón. Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe emplear cebos tóxicos y veneno para controlar los animales dañinos individualizados en el reglamento de la Ley de Caza.

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 caso de destinarse el predio o parte de este a la actividad ganadera, se obliga a no sobretalajear la pradera, para lo cual deberá mantener una adecuada carga animal (Nº de animales/hectáreas/año) sobre los pastizales naturales, debiendo para ello cercar convenientemente los predios con el objeto de prevenir la salida o ingreso de animales. Adicionalmente deberá construir la infraestructura predial interna necesaria (portones, aguadas, comederos, etc.) para hacer efectivo un adecuado manejo de los pastizales y animales.

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

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, etc.

i.- Se prohíbe el uso del fuego, para incorporar suelos a la ganadería y/o agricultura. Excepcionalmente, se podrán realizar quemas superficiales, debiendo existir para ello una autorización escrita de la Corporación Nacional Forestal.

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

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.

l.- 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.

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

## 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 basura, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaria 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.

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 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.

El arrendatario 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.

Dentro de las obras y mejoras que obligatoriamente deberá ejecutar conforme a proyecto se encuentran: durante el primer año de vigencia del arriendo el diseño y la implementación de un circuito de trekking en el lote arrendado con el menor impacto sobre el terreno y vegetación, instalación de una bodega para acopio de equipos de trekking y camping como insumos para el campamento flotante. Dentro del segundo año de vigencia del arriendo deberá construirse un refugio ecosustentable el que deberá encontrarse construido y en funcionamiento dentro del plazo máximo de tres años a contar del inicio de vigencia del presente arriendo.

#### 11. Otras obligaciones esenciales del arrendatario.

El arrendatario no podrá realizar ningún tipo de actividad en el predio fiscal que se arrienda que se contraponga con los fines para los cuales se destinó la totalidad del lote 8 al Ministerio de Bienes Nacionales por Decreto Exento N° 467 del 29 de diciembre del año 2006, para la conservación del Patrimonio y Biodiversidad, y en específico la conservación del habitat del huemul. Por el anterior motivo, además, no se exige la construcción de cierros perimetrales del predio fiscal que se arrienda.

#### 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 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 del arrendatario 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.

El arrendatario deberá entregar anualmente a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada por quien corresponda, la cual se hará exigible y obligatoria 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](http://www.bienesnacionales.cl)- a través de esta declaración se informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado. La no presentación de la "Declaración Jurada de Uso", en el periodo establecido, o la constatación de información falsa contenida en ella, será causal suficiente que se podrá utilizar como antecedente por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, para resolver el término inmediato del presente acto administrativo.

#### 14. Inspección del inmueble fiscal.

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

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

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

previa y expresa autorización otorgada por Resolución de esta Secretaría Regional Ministerial. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

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

El arrendatario que no pague oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se 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. 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.

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 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, 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 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 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 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.

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 el solicitante en su postulación.



Victor Eduardo Igor Hess  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES  
NACIONALES MAGALLANES

**DISTRIBUCION:**

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

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: bc18cf56-d446-4186-85ad-65ee4f0068ee