



EXPEDIENTE 121AR551656
ARP/VOS/S.L./jdb

FELIPE ANDRÉS PLAZA CARVAJAL, Concede en arrendamiento Lote N° 1, Sector de Río Serrano, Comuna de Torres del Payne, Provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena.

PUNTA ARENAS, **13 JUN. 2011**

RES. EXENTA N° 464 y VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1939; las facultades que otorga el D.S. 386 de 10.06.81, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por Resolución Exenta N° 1831 de 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; la Resolución N° 1600 de 2008 de la Contraloría General de la República, y el D.S. N° 62 de 12 de abril de 2010 del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO:

La postulación de arriendo del Lote Fiscal N° 1, ubicado en la Comuna de Torres del Payne, Provincia de Última Esperanza, presentada por **FELIPE ANDRES PLAZA CARVAJAL**, con fecha 30 de Noviembre de 2010; el hecho de encontrarse disponible el inmueble más adelante individualizado; la opinión del Comité Consultivo Interno, otorgada en su sesión N° 96 de fecha 28 de Diciembre de 2010; la autorización de la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, otorgada en Oficio N° F-454, de fecha 11 de Abril de 2011; el Oficio N° 316 del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 14 de Marzo de 2011 y el Memorando N° 21/2011, de fecha 25 de Mayo de 2011 de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL

DE BIENES NACIONALES **RESUELVO:**

EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN

XII REGIÓN - MAGALLANES

Concédese en arrendamiento a **FELIPE ANDRES PLAZA CARVAJAL**, Rol Único Tributario N° 10.278.964-4, domiciliado para estos efectos en Avenida Manuel Bulnes N° 01240, ciudad de Punta Arenas, Comuna de Punta Arenas, **el inmueble fiscal denominado Lote N° 1, Sector Río Serrano, comuna de Torres del Payne, Provincia de Última Esperanza, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 15.496,94 metros cuadrados, individualizados en el plano 12402-287- CU**, inscrito a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 144 vuelta, N° 87 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Última Esperanza del año 1964, rol de avalúo N° 1021-76 y que deslinda de la siguiente forma:

- NORTE** : Con camino vecinal en línea recta de 106,26 metros;
- ESTE** : Con Lote 2, propiedad de Hostería Tyndall, en línea recta de 84,39 metros; y con parte del Lote 3, propiedad de Hostería Tyndall, en línea sinuosa de 37,83 metros;
- SUR** : Con camino vecinal en línea recta de 149,39 metros; y
- OESTE** : Con camino público de Río Nutria y Natales a Parque Torres del Paine, que lo separa de parte del Lote 13, propiedad de Sociedad Turismo Serrano S.A., en línea recta de 127,00 metros.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de Tres (03) años, a contar del 01 de Junio de 2010. 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. **El inmueble arrendado será destinado exclusivamente al funcionamiento de una hostería para el hospedaje de turistas, mediante la terminación de las obras que se realizan en el inmueble, las que fueron iniciadas por el arrendatario anterior.**
3. **La renta semestral será la suma de \$ 3.819.410.- (Tres millones ochocientos diecinueve mil cuatrocientos diez pesos) equivalente al 3% de la estimación comercial del predio, que asciende a la suma de \$127.313.659.-, de acuerdo a informe emanado con fecha 15 de Abril de 2011, de la Unidad de Administración de Bienes. La renta deberá ser pagada en forma semestral y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días del período, para lo cual, la arrendataria deberá solicitar en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, oportunamente, el cupón de pago correspondiente, u obtener éste a través del sitio web ministerial. Para extender dicha orden, será menester que la arrendataria acredite encontrarse al día en el pago del impuesto territorial que afecte al predio. La primera renta de arriendo se pagará en el plazo señalado en el numeral 20 de la presente resolución.**
4. La renta se reajustará el 01 de enero y el 01 de julio de cada año, en la misma proporción en que haya variado el avalúo fiscal del inmueble, esto es, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor; calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con el artículo 25 de la ley N° 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reavalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.
5. Corresponde a la arrendataria pagar las contribuciones de bienes raíces, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 17.235. La arrendataria estará obligada a exhibir el comprobante de cancelación o pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
6. Si la arrendataria no pagare oportunamente la renta fijada, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar la renta adeudada reajustada en la misma porción que haya variado el Índice de Precio al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al periodo que está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo.
7. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.
8. El retardo en el pago de la renta, dará derecho al Fisco para poner término inmediato a la presente resolución de arriendo y proceder a ejercer las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en las cláusulas anteriores y requerir la restitución del inmueble e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía a que se hace referencia en el N° 21 de la presente resolución.
9. La arrendataria deberá ajustarse a las normas, preceptos, limitaciones y prohibiciones contenidas en las leyes y reglamentos que rigen las zonas fronterizas del país.
10. El Fisco hace entrega del terreno en el estado en que se encuentra, sin responsabilidad alguna para él, por diferencias de cabida o deslindes.
11. La arrendataria deberá mantener el inmueble en buen estado de conservación, debiendo, a su costo, ejecutar las obras que le permitan habilitarlo para los fines que fue arrendado. También será de su obligación mantener en buen estado de conservación los cercos que cierran perimetralmente el predio fiscal.
12. **La arrendataria, deberá dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias referentes a ordenamiento territorial, y específicamente al Plan Seccional Río Serrano, el cual se encuentra actualmente vigente.**
13. Las mejoras que la arrendataria introduzca en el predio, sólo podrán ser retiradas al término del contrato, siempre que pueda separarlas sin detrimento del inmueble materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones, y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario, derivadas de las cláusulas de este contrato. Los cercos que construya no podrán ser retirados bajo ninguna circunstancia.

14. La arrendataria no podrá subarrendar, transferir o ceder el inmueble arrendado, a ningún título.
15. La arrendataria no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otro tipo de actividad ilícita o inmoral, incluyendo la plantación de plantas alucinógenas.
16. 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, protección y desarrollo de los recursos naturales renovables, especialmente de aquellos que inciden en la conservación de la vida silvestre, procurando mantener la dinámica natural de cambios entre el medio biótico y abiótico.
 - b.- 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.
 - c.- 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.
 - d.- El arrendatario del bien fiscal, deberá velar por que dentro del predio se haga un buen retiro y manejo de residuos sólidos.
 - e.- 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.
 - f.- Se prohíbe la crianza de ganado doméstico en ambientes forestales en fase de regeneración y crecimiento.
 - g.- En caso de enfermedades infectocontagiosas (F. Aftosa, P. Porcina, Brucelosis, Hidatidosis, Sarna Ovina, u otras) se deberá dar aviso de inmediato al Servicio Agrícola y Ganadero.
 - h. 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 la sanidad pecuaria.
 - i.- Con Excepción de las especies expresamente individualizadas en el Reglamento de la Ley de Caza (D.S. Nº 5 de 1998), según cuotas o períodos 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.
 - j.- Se deberá controlar la presencia y reproducción de animales domésticos asilvestrados con especial atención en las especies perros, gatos, bovinos y cerdos.
 - k.- En el evento de destinarse el predio o parte de este a la prestación de servicios recreacionales, para la práctica del agroturismo o turismo en la naturaleza, deberán otorgarse las condiciones de infraestructura y servicios que sean necesarios para prevenir el deterioro de los recursos naturales del lugar, especialmente derivados de incendios forestales, pérdida o deterioro del hábitat de la fauna, pérdida de vegetación y suelo por senderos mal diseñados o mal mantenidos, entre otros.
 - l.- Se deberá permitir y facilitar el acceso de los funcionarios del Ministerio de Agricultura, al predio en sus visitas inspectivas.
- 17.- Los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales, tendrán libre acceso al predio en sus visitas inspectivas para fiscalizar el estado y condiciones del inmueble arrendado.
- 18.- El Fisco de Chile representado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, se reserva el derecho a poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, al presente arriendo, previo aviso de un periodo de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.
- 19.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte de la arrendataria, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. Nº 1939 de 1977.

- 20.- La arrendataria, deberá dar estricto cumplimiento a las demás normas legales, reglamentarias y ordenanzas impartidas por los organismos del estado en materia medio ambiental, forestal, agrícola, de protección de los recursos y de ordenamiento territorial.
- 21.- La presente resolución formará parte del contrato de arrendamiento, que se celebrará entre las partes mediante escritura pública. El contrato deberá suscribirse dentro del plazo de quince (15) días contados desde la fecha de la notificación administrativa de la presente resolución, oportunidad en la cual deberá pagar las cuotas semestrales N° 1, 2 y 3, con vencimiento los días 05 de Junio de 2010, 05 de Diciembre de 2010 y 05 de Junio de 2011, bajo apercibimiento de dejar sin efecto el presente arrendamiento, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 67, inciso final del DL. N° 1.939, de 1977.
- 22.- Con el fin de garantizar el pago oportuno de las rentas de arrendamiento y las demás obligaciones que le impone la presente resolución, la arrendataria entrega Boleta de Garantía N° 0100109 del Banco Scotiabank, emitida con fecha 02 de Mayo de 2011, por el monto de \$3.819.410.- (Tres millones ochocientos diecinueve mil cuatrocientos diez pesos), equivalente a una renta semestral.
- 23.- En todo lo demás, este contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el DL. N° 1.939, de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas del presente arrendamiento.

Anótese, regístrese, comuníquese y archívese.

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO".



ALFONSO ROUX PITTET

Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales
— Región de Magallanes y Antártica Chilena

DISTRIBUCION:

- Solicitante
- U. Administración de Bienes (2)
- Servicio de Impuestos Internos.
- U. Jurídica
- U. Catastro
- Diplac
- U. Adm y Finanzas
- Oficina de Partes

Postulación # 551656
30-11-2010.

①

POSTULACIÓN A INMUEBLE FISCAL PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS PRODUCTIVOS, CIENTÍFICOS O DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL

I.- DATOS DEL POSTULANTE

Nombre Completo del Postulante (Persona Natural)	N° R.U.T.	Estado Civil
FELIPE ANDRES PLAZA CARVAJAL	10.278.964-4	SOLTERO

Razón Social del Postulante (Persona Jurídica)	N° R.U.T.

Dirección Completa
AVENIDA MANUEL BULNES # 01240
243996 (CASA)

Ciudad	Comuna	Región	Teléfono	Fax	E-mail
PUNTA ARENAS	PUNTA ARENAS	XII	213598 104	213598	felipeplaza79@gmail.com

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (Llenar sólo en caso que postulante sea una Persona Jurídica)

Nombre Completo	N° R.U.T.

Fines u objetivo principal de la entidad postulante (Señale Giro o Actividad de Empresa/ Sociedad)

II.- DATOS DEL INMUEBLE FISCAL AL QUE POSTULA

Región	Provincia	Comuna	Tipo de inmueble	
XII	ULTIMA ESPERANZA	TORRES DEL PAINE	Urbano	Rural
				X

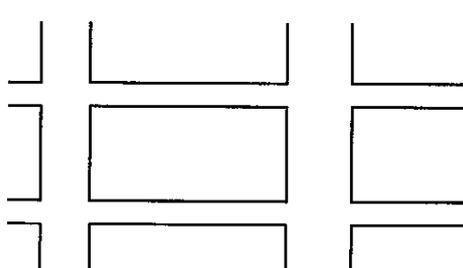
Ubicación (Calle, N°, sitio, lote, manzana, sector, localidad, según corresponda)

LOTE FISCAL N° 1, SECTOR VILLA RIO SERRANO, TORRES DEL PAINE

N° Rol SU	Superficie (m ²)	Superficie (Hectáreas)
		1.84

1021-7p

CROQUIS DE UBICACIÓN

<p>URBANO:</p>  <p>NOTA: Indicar nombre de calles de la manzana y distancia a esquina más próxima.</p>	<p>RURAL :</p>  <p>NOTA: Indicar distancia a referencia más próxima, sea poblado, intersección, puente, etc.</p>
--	---

III. TIPO DE ASIGNACION PROPUESTA

Señale prestación a la que postula:	Superficie Requerida	(m2 / hás)
<input type="checkbox"/> Venta Directa		
<input type="checkbox"/> Concesión de Uso Oneroso poraños		
<input type="checkbox"/> Concesión de Uso Gratuito poraños		
<input checked="" type="checkbox"/> Arriendo	1,84	Hás
<input type="checkbox"/> Servidumbre		

IV. OFERTA TÉCNICA

1.- Actividad económica a desarrollar:

<input type="checkbox"/> Silvoagropecuario	<input checked="" type="checkbox"/> Inmobiliario turístico
<input type="checkbox"/> Minería	<input checked="" type="checkbox"/> Turismo de intereses especiales
<input type="checkbox"/> Industria Manufacturera	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte y almacenamiento
<input type="checkbox"/> Electricidad, gas y agua	<input type="checkbox"/> Educación
<input type="checkbox"/> Urbanización	<input type="checkbox"/> Salud
<input type="checkbox"/> Construcción de viviendas	<input type="checkbox"/> Otros servicios (indicar cuáles)
<input type="checkbox"/> Comercio	_____

Señale Rama específica:

2.- Bienes o servicios a ofrecer, clasificados por tipo de mercado

Bien o servicio	Mercado principal
HOTELERIA Y SERVICIO AFINES	Regional
HOTELERIA Y SERVICIO AFINES	Nacional
HOTELERIA Y SERVICIO AFINES	Sudamérica
HOTELERIA Y SERVICIO AFINES	Resto del mundo

3. Estrategia de penetración de mercados		
▫ Mercado principal	Contactos establecidos	Contactos con Terceros asociados
Regional		
Nacional		
Sudamérica		
Resto del mundo		

Mercado principal	Plan de promoción	Demandas reveladas en experiencias similares
Regional	INTERNET OPERADORES LOCALES PASANTES	
Nacional	INTERNET OPERADORES NACIONALES	
Sudamérica	INTERNET OPERADORES REGIONALES	
Resto del mundo	INTERNET	

4. Plan de inversiones				
Tipos de inversión	Items principales (Actividades)	Monto (U.F.)	Períodos de ejecución	
			Año inicio	Año término
Estudios				
Urbanización				
Construcción		4000	2011	2012
Equipamiento		3000	2011	2012
Comercialización		1000	2011	2012
Totales		8000		

5. Carta Gantt												
Adjunte una Carta Gantt del proyecto presentando las etapas y actividades definidos en el punto 4.												
ETAPAS ACTIVIDADES	Mes 1 – Mes 2				Mes 3 – Mes 4				Mes 5 – Mes 6			
	PROGRAMACION DEL TERMINO DE LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO	XXX										
SELECCIÓN DE PERSONAL PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO	XXX	XXX										
COMPRA DE MATERIALES Y ALIMENTOS	XXX	XXX										
TRABAJOS ESTRUCTURA DE TECHUMBRE			XXX	XXX								
TRAZADO Y TENDIDO DE INSTALACIONES SANITARIAS				XXX	XXX							
TRABAJOS ESTRUCTURA Y TABIQUERIA						XXX	XXX					
TRABAJOS DE ESTRUCTURA DE PISO								XXX	XXX			
TRABAJOS REVESTIMIENTO Y TERMINACIONES									XXX	XXX	XXX	
PUESTA EN MARCHA AREA COMERCIAL					XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	
SELECCIÓN DE PERSONAL ETAPA PRODUCTIVA									XXX	XXX	XXX	

6. Evaluación Económica del Proyecto			
Determinar flujos de caja del Proyecto			
Año	Ingresos (U.F.)	Egresos (U.F.)	Flujo Neto
1	7415	-5322,84	2092,5
2	7415	-5322,84	2092,5
3	12265	-13084,02	-818,6
4	12265	8417	3848,7
5	12265	8417	3848,7
6	12265	8417	3848,7
7	12265	8417	3848,7
8	12265	8417	3848,7
9	12265	8417	3848,7
10	12265	8417	3848,7
Total	112954	-82647,28	30307,1

6.1. Indicadores Económicos

a) **Estimar V.A.N. privado del proyecto al año cero; indicar tasa de descuento aplicada** (incluir al final de la presentación todos los cálculos efectuados, particular atención debe prestarse a la estimación de los beneficios netos del proyecto)
Tasa de Descuento Aplicada: 8 %

° **V.A.N.** : 199.478.049

b) **T.I.R.** : 17,24%

7. Impactos esperados

7.1.- Económicos Sociales

		FASE DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO	FASE DE OPERACION
EMPLEO Nº personas/ año	LOCAL	6 + 2	18
	TOTAL	8	18
PRODUCCION LOCAL Demanda por productos locales: bienes y servicios			
CALIDAD DE VIDA COMUNIDAD LOCAL			
OTROS			

7.2.- Medio ambientales

	IMPACTOS POSITIVOS (+) ADVERSOS (-) Y NEUTROS (0) (Describe Impactos Positivos y/o Adversos)	FORMAS DE MITIGACION O COMPENSACION (Describe Formas de Mitigación)
CALIDAD DE AGUAS		TRATAMIENTO ANAEROBIO
CALIDAD DE SUELOS		
CALIDAD DEL AIRE		
CUBIERTA VEGETACIONAL Y FAUNA		