



EXPEDIENTE 124AR553229  
ARP/jdb/SYL/jdb

**TURISMO Y HOTELES NAVARINO S.A. Concede en arrendamiento Lote N° 5C-b, Comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y Antártica Chilena.**

**PUNTA ARENAS, 16 AGO. 2011**

**RES. EXENTA N° 621** / **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° 5C-b, ubicado en la Comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica, presentada por **TURISMO Y HOTELES NAVARINO SOCIEDAD ANONIMA**, con fecha 14 de diciembre 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-321, de fecha 11 de Marzo de 2011; el Oficio N° 325 del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha 14 de Marzo de 2011 y el Memorando N° 31/2011, de fecha 10 de Agosto de 2011 de la Unidad de Administración de Bienes de ésta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL  
DE BIENES NACIONALES  
EXENTO DEL TRÁMITE DE TOMA DE RAZÓN  
XII REGIÓN - MAGALLANES

**RESUELVO:**

Concédase en arrendamiento a **TURISMO Y HOTELES NAVARINO SOCIEDAD ANONIMA**, Rol Único Tributario N° 99.555.340-6, representada legalmente por ALEX PIVCEVIC RAJCEVIC, Rol Único Tributario N° 6.147.519-2, ambos domiciliados para estos efectos en Gobernador Carlos Borjes N° 959, comuna de Punta Arenas, **el inmueble fiscal denominado Lote N° 5C-b, ubicado en la comuna de Cabo de Hornos, Provincia Antártica, Región de Magallanes y Antártica Chilena, de una superficie de 26,05 hectáreas, individualizadas en el plano 12201-1-CR**, inscrito a nombre del Fisco, en inscripción global, a Fojas 1782, N° 1963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Magallanes del año 1992, rol de avalúo N° 675-195, y que deslinda de la siguiente forma:

- NORTE** : En línea sinuosa con camino público- Ruta Y-905, que lo separa de terreno fiscal, Lote 5C-a;
- ESTE** : En línea quebrada de dos tramos con terreno fiscal, Lote 5C-c;
- SUR** : En línea quebrada con terreno fiscal, Lote 5C-c; y
- OESTE** : En línea quebrada de varios tramos con terreno fiscal Lote 5C-c; línea a 5,00 metros del más alto caudal del Río Los Bronces, que lo separa de terreno fiscal, Lote 5B; y parte del Lote 5C-c.

El presente arriendo se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Por un plazo de Dos **(02) años, a contar del 01 de Noviembre 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 para el desarrollo de actividades turísticas, específicamente cabalgatas, caminatas y paseos en bicicleta de tipo mountain bike, construyéndose un cobertizo como refugio para turistas y el resguardo de bicicletas, permitiéndose además el pastoreo de caballos de la Empresa arrendataria en el inmueble fiscal.**
3. **La renta anual será la suma de \$ 2.337.923.- (Dos millones trescientos treinta y siete mil novecientos veintitrés pesos) equivalente al 6% de la estimación comercial del predio, que asciende a la suma de \$ 38.965.382.- pesos, de acuerdo a informe emanado con fecha 11 de Abril de 2011, de la Unidad de Administración de Bienes. La renta deberá ser pagada en forma anual 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 21 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 Nº 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 Nº 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 Nº 22 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 completar el cierre perimetral del inmueble dentro del plazo de 3 meses, contados desde la celebración de la escritura pública de arrendamiento. Junto con lo anterior, deberá proceder a la construcción del cobertizo enunciado en el plan de inversiones, para lo cual tendrá como fecha límite de construcción el 31 de Marzo de 2012.**
12. La arrendataria, deberá dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias referentes a ordenamiento territorial.
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 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.
  - 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 la cuota N° 1, con vencimiento el día 01 de Noviembre de 2010, 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° 225522-9 del Banco de Chile, emitida con fecha 15 de Julio de 2011, por el monto de \$2.337.923.- (Dos millones trescientos treinta y siete mil novecientos veintitrés pesos), equivalente a una renta anual.
- 23.- En todo lo demás, este contrato se registrá 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