****

**CASO 2**

Este ejemplo describe el caso de un Derecho Real de Conservación establecido a cotitularidad

en una propiedad mediana (325 hectáreas), donde el propietario corresponde a una persona

jurídica, Corporación Viento Sur, y los titulares a Fundación Amancay, organización sin fines

de lucro, y una entidad pública, la Ilustre Municipalidad de Talca. El DRC se

constituye por compraventa y sobre una parte de la propiedad (Zona bajo DRC).

La Fundación Amancay, quien adquiere el Derecho Real de Conservación con el objetivo de

llevar a cabo programas de educación ambiental con el apoyo de la Municipalidad, recibe una

mayor cantidad de derechos y obligaciones sobre la Zona bajo DRC, no solo asociados a la

conservación del patrimonio ambiental y seguimiento del cumplimiento del acuerdo, sino

que también a la mantención y administración del lugar. Para cumplir con este objetivo, es

que las partes acuerdan otorgar derechos de acceso a la Zona bajo DRC, así como derechos

de subrogación, sin necesidad de previo aviso, y facultar a la Fundación de percibir cualquier

fruto civil que emerja como resultado de la administración del lugar (como cobro de

entrada).

Los gastos de la implementación del DRC se distribuyen entre los titulares, quedando la

Municipalidad a cargo de los gastos de registro del contrato, y la Fundación de todos los

gastos relacionados con la ejecución. Las partes acuerdan acudir a la justicia ordinaria en caso

de incumplimientos al contrato que no puedan ser resueltos a través de un proceso de mediación.

**DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN**

**DE**

**CORPORACIÓN VIENTO SUR**

**A**

**FUNDACIÓN AMANCAY**

**Y**

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA**

**Comparecencia**

En Santiago, Chile, a veinticinco de septiembre del año dos mil diecisiete, comparecen ante mí, Samuel Monsalves Urrutia, abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Santiago, las siguientes partes: Ruth Pérez Vial, chilena, soltera, ingeniera forestal, cédula de identidad xxxxxxxx-x, en representación, según se acreditará, de la Corporación Viento Sur rol único tributario xxxxxxxx-x, en adelante el “Propietario”, ambos domiciliados para estos efectos en El Arrayán número treinta y dos, comuna de La Reina; Gabriela Vera Céspedes, chilena, soltera, educadora diferencial cédula de identidad número xxxxxxxx-x, en representación, según se acreditará, de Fundación Amancay, organización sin fines de lucro que tiene por objetivo educación ambiental, en adelante la “Fundación”, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Los Ruiseñores dos mil veinte, comuna de Providencia; y Gloria Rivera Donoso, chilena, casada, abogada, cédula de identidad xxxxxxxx-x en representación, según se acreditará, de la Ilustre Municipalidad de Talca, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Lipangue número quinientos cincuenta y siete comuna de Talca, Región del Maule, en adelante la “Municipalidad”, y en conjunto, los “Titulares”; los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado su identidad con las cédulas antes citadas, expresan lo siguiente:

**PRIMERO. Antecedentes**

El Propietario es el exclusivo dueño de un inmueble denominado Fundo Despertar de 325 hectáreas, ubicado en Calle Principal doscientos treinta Talca, Región del Maule, como se describe en plano incluido como Anexo 1 en la presente escritura, registrado bajo el número veinte y tres del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil doce, cuyos deslindes son **NORTE:** camino sin nombre número dos; **ORIENTE:** camino público el Melillán; **SUR:** Río Negro y camino que va al fundo del señor Raimundo; **PONIENTE:** Lote quince guion dos, en adelante la “Propiedad”. El rol de avalúo de la propiedad es el número xxx-xxx de la comuna de Talca.

La Propiedad posee un alto valor ecológico ya que se encuentra en un ecosistema relativamente intacto a lo largo de la Cordillera de la Costa, donde el sesenta por ciento de su superficie corresponde a bosques primarios. Este ecosistema alberga asociaciones vegetacionales únicas de alto valor a nivel global, tales como el bosque de olivillo costero (*Aextoxicon punctatum*), y bosque de alerce (*Fitzroya cupressoides*). También, la Propiedad se encuentra en una Zona de Interés Turístico ZOIT (Área de Interés Turístico),

**SEGUNDO. Objeto del Contrato**

El objeto del contrato es la constitución de un Derecho Real en la Propiedad, para conservar el patrimonio ambiental de ecosistemas y los Valores de Conservación presentes en la Propiedad:

 (ii) Bosque de Alerce: bosques de confieras dominados por la especie alerce (*Fitzroya cupressoide*s), cuyo género es endémico y monotípico del sur de Chile y Argentina. Los bosques de alerce no solo representan un alto valor ecológico por la presencia del valor intrínseco de la especie vegetal dominante, sino también por que alberga una rica diversidad biológica vegetal y faunística; (iii) Bosque de olivillo costero: tipo de bosque siempreverde dominado por el olivillo (*Aextoxicon punctatum*), característico de los sectores bajos de la cordillera de la Costa. A pesar de su singularidad e importancia ecológica, los bosques de olivillo costero están muy poco representados en las áreas silvestres del SNASPE; (iv) Ecosistema hídrico: aguas superficiales como subterráneas (por ejemplo, cursos de agua tales como lagos/ lagunas, humedales, arroyos).

La condición actual de la Propiedad, así como de sus Valores a conservar, se describe en el Reporte de Caracterización Ecológica incluido como Anexo 2 de la presente escritura.

**TERCERO. Constitución del Derecho Real de Conservación**

El Derecho Real de Conservación aquí establecido grava una parte de la Propiedad de 100 hectáreas cuyos límites son **NORTE:** en línea a mil metros del deslinde sur de la Propiedad; **ORIENTE:** camino público el Melillán; **SUR:** Río Negro y camino que va al fundo del señor Raimundo; **PONIENTE:** en línea a mil metros del deslinde oriente de la Propiedad, según se muestra en el plano que debidamente se protocoliza con esta fecha y en esta misma Notaría acompaña al presente instrumento como Anexo 1, en adelante la “Zona bajo DRC”.

Con el objetivo de ejecutar la decisión del Propietario de conservar los Valores de Conservación de la Propiedad descritos en la cláusula Segunda de este contrato y detallados en el Reporte de Caracterización Ecológica; y conforme a lo dispuesto en la Ley Nro. 20.930, el Propietario, debidamente representado según se indica en la comparecencia, por el presente instrumento constituye de forma libre y voluntaria un Derecho Real de Conservación en favor del Titular, de carácter a) oneroso; y b) perpetuo, ya que no se extingue por el transcurso del tiempo.

**CUARTO. Contraprestación**

De conformidad al número 3 del Artículo 7 de la Ley que crea el Derecho Real de Conservación; las Partes acuerdan un precio de cuarenta y cinco millones de pesos por el Derecho Real de Conservación, el cual la Ilustre Municipalidad de Talca paga al Propietario en este acto, al contado y en dinero en efectivo, y quien declara haberlo recibido a su entera y total conformidad, dando por íntegramente pagado y cancelado el Precio.

**QUINTO: Efectos**

El Propietario acepta cumplir las obligaciones, restricciones y prohibiciones aquí descritas:

**Uno.** Tala de árboles y vegetación: Se prohíbe todo tipo de tala y extracción comercial y doméstica de madera, poda, eliminación o destrucción de árboles o vegetación, a menos que se cuente con la autorización previa por escrito del Beneficiario, en conformidad al proceso establecido en la cláusula Octava de este contrato, y que el Propietario muestre, a la satisfacción razonable del Titular, que el uso propuesto no tendrá un impacto materialmente adverso en ninguno de los Valores de Conservación de la Propiedad. **Dos.** Ganado: Prohibición de actividades de manejo de ganado con fines comerciales, o no, incluyendo pastoreo, alimentación, crianza y manejo del mismo de acuerdo a los estándares a nivel local al momento de firma de este Derecho Real de Conservación. **Tres.** Subdivisión: La propiedad debe ser mantenida como un único lote de manera perpetua. Por tanto, se prohíbe su división, subdivisión o cualquier otro tipo de segmentación, ya sea legal o de hecho. **Cuatro.** Usos industriales: Todo uso y actividad industrial está prohibida. **Cinco.** Minería: Toda minería en el suelo y subsuelo está prohibida. **Seis.** Construcción: La construcción de cualquier nueva estructura, camino o entrada de autos en la Propiedad está prohibida, excepto que se apruebe en conformidad a la cláusula Octava. **Siete.** Químicos: Está prohibido el uso de pesticidas, herbicidas, fertilizantes o cualquier otro químico para el tratamiento de la tierra, el agua, vegetación o cualquier especie de animal. **Ocho.** Especies no nativas: Está prohibido plantar o introducir plantas o animales invasores, o especies no nativas con gran riesgo de que se transformen en invasoras según la literatura científica relevante. **Nueve.** Alteración de los cursos del agua: Está prohibida la alteración de los cursos de aguas y de humedales. **Diez.** Depósito de basura: Está prohibido el almacenaje y depósito de basura, escombros, vehículos que no se utilicen, equipos rotos u otros materiales que sean antiestéticos para el paisaje, o peligrosos. **Once.** Servicios: Prohibición de instalar nuevos sistemas de servicio o extensiones de sistemas de servicios existentes, que incluyen, entre otros, líneas de agua, alcantarillado, energía, combustible o comunicaciones, e instalaciones relacionadas, excepto aquellos aprobados de conformidad a la cláusula Octava siguiente. **Doce.** Carteles publicitarios y letreros: Carteles publicitarios, letreros comerciales u otro material publicitario, excepto aquellos que son habituales para la función de una propiedad rural (por ejemplo, letreros de caminos o senderos) o aquellos relacionados con este acuerdo. **Trece.** Vehículos fuera de caminos: Se prohíbe el uso de vehículos fuera de los caminos.

**SEXTO: Derechos y Obligaciones del Titular**

Considerando que para la protección de los principales atributos de conservación de la Propiedad es fundamental: mantener la belleza escénica; reconocer su importancia ecológica y la de sus recursos naturales; conservar el territorio libre de nuevas estructuras que puedan interferir sustancialmente con su valor escénico, abierto y natural, o con los bosques y vegetación ribereña, cuerpos de agua y arroyos; y permitir solo aquellas actividades que sean compatibles con el entorno natural y la belleza escénica de la Propiedad, el Titular garantiza que no realizará, participará o permitirá cualquier uso o actividad prohibida, que sea inconsistente con los términos o condiciones del contrato, o que amenace o perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, el Titular podrá:

**Uno.** Mantener, reparar, y reemplazar estructuras existentes, las cuales se observan en el Reporte de Línea Base. Ciertos elementos característicos de la Propiedad se podrán reemplazar o mantener. Estos elementos tienen un carácter temporal, móvil/desmontable, y/o accesorio para la propiedad. Esto incluye cualquier sendero o ruta improvisada, y/o estructuras o infraestructura recreativas o de administración de actividades recreacionales ubicadas en la Propiedad, tiendas de campaña, estructuras para fogatas; bancas, casas anidaderas para aves, esculturas decorativas, tubos o mallas de alambre para proteger árboles; cámaras de sensores de movimiento u otros instrumentos de recopilación o investigación de datos que no interrumpan la vida silvestre ni perjudiquen los Valores de Conservación de la Propiedad. **Dos.** Llevar a cabo usos recreativos dirigidos al público, los cuales incluyen camping, pesca, canotaje, kayaking, rafting, observación de fauna, excursionismo, caminatas y fotografía, educación ambiental, los cuales pueden realizarse en la Propiedad, siempre que dicho uso no tenga un impacto materialmente adverso en los Valores de Conservación. **Tres**. de verificar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones establecidas en este contrato a través de informes periódicos de monitoreo cada dos años. El informe deberá incluir, a lo menos, una descripción del estado actual de la propiedad con énfasis en el estado de los Valores de Conservación a nivel de paisaje, a partir de una visita a terreno a la Zona bajo DRC, así como también cualquier otro asunto de relevancia para los propósitos de conservación. El informe deberá ser comunicado al Propietario de forma escrita en un plazo no mayor a 15 días hábiles una vez realizada la visita de monitoreo. **Cuatro.** Obligación de informar al Propietario de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato.

Obligación de lograr la efectiva conservación del predio afectado con la Zona bajo DRC, así, deberá realizar todas las acciones pertinentes para lograrlo, pudiendo postular a concursos públicos o privados, pudiendo presentar o proponer planes de manejos, verificar estudiar y presentar diferentes opciones de financiamiento, todos con el objeto final de lograr la conservación presentada.

**SÉPTIMO: Planes de Manejo**

Para ciertos usos de la tierra que incluyen, pero no se limitan, actividades agrícolas o forestales, comerciales o no comerciales, el Titular puede requerir al Propietario uno o más Planes de Manejo con el objeto de someterlo a la aprobación de acuerdo a la cláusula Octava, antes de la realización de la actividad.

En ningún caso los Planes de Manejo ni la interpretación que las partes hagan de un Plan de Manejo, podrá significar la realización de una actividad que se encuentre prohibida por el Derecho Real de Conservación.

Las partes podrán revisar el Plan de Manejo cuando estimen que ello sea necesario. En ningún caso los nuevos usos podrán tener un impacto adverso en los Valores de Conservación de la Propiedad.

**OCTAVO. Aprobaciones**

La aprobación se otorgará de parte del Titular de conformidad al siguiente procedimiento:

a) El Propietario presentará una solicitud por escrito, junto con la documentación de al Titular, quien deberá tomar una decisión dentro de los siguientes 15 días hábiles;

b) La autorización será otorgada por el Titular a menos que el uso o la actividad propuesta perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad y/o sea inconsistente con los términos establecidos en este contrato;

c) Dentro del período establecido en la letra a), el Titular, puede solicitar por única vez más información al Propietario si lo considera necesario, y en tal caso la decisión del Titular se tomará dentro de 15 días hábiles a partir de la fecha en que se presentó la información adicional;

d) Al aprobar la solicitud del Propietario, el Titular puede adjuntar las condiciones que considere razonablemente necesarias para cumplir con los propósitos, términos y la intención de las partes bajo este contrato;

e) El Propietario puede solicitar hasta 15 veces, y en cualquier momento del procedimiento, al Titular que reconsidere la totalidad o parte de su decisión.

f) En el caso de la solicitud de reconsideración descrita en la letra e) anterior, el Titular tomará una decisión final dentro de los 15 días hábiles, a partir de la fecha de la presentación de reconsideración del Propietario;

g) Si la decisión del Titular en conformidad a esta cláusula no se comunica dentro del período establecido se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la respuesta del Propietario, y, en consecuencia, no tendrá derecho a reclamo, acción, objeción o exigir cualquier otro tipo de formulación en contra de la presunta violación material.

**NOVENO: Duración**

El Derecho Real de Conservación otorgado es perpetuo, por lo que no puede terminarse o extinguirse por el transcurso del tiempo o abandono. Además, el Derecho Real de Conservación es oponible a la Propiedad y será oponible para el Propietario como también para sus herederos y asignatarios. El Derecho Real de Conservación solo se extinguirá en caso de: a) transferencia de la Propiedad, de conformidad con el inciso segundo del artículo 11 de la Ley No 20.930, b) La expropiación de la propiedad. Si se expropiase parcialmente, subsistirá el Derecho Real de Conservación sobre la parte no expropiada, si fuere posible. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan. El Derecho Real de Conservación no se extinguirá por la disolución de la persona jurídica Titular del derecho. En caso de que el Titular se disolviere, el Derecho Real de Conservación se mantendrá vigente a favor de sus sucesores legales.

**DÉCIMO: Accesos**

El Propietario confiere al Titular el derecho de acceso, de manera perpetua e irrevocable respecto de la Zona bajo DRC a fin de verificar el debido cumplimiento con lo dispuesto en el presente instrumento, así como el uso público.

**DÉCIMO PRIMERO: Frutos Naturales o Civiles**

Las Partes acuerdan que el Derecho Real de Conservación que se constituye en el presente acto faculta al Titular a percibir todos los frutos que se produzcan o generen en la Zona bajo DRC, esto es, solo en la zona afecta por el Derecho real de Conservación. Con lo anterior, todo fruto o ganancia que se obtenga de la administración de dicha área será para el Titular, quien estará libre de rendir algún tipo de cuenta al Propietario respecto a esos frutos.

**DÉCIMO SEGUNDO: Declaraciones del Propietario**

El Propietario declara que: a) es el Propietario, poseedor y Titular exclusivo de la Propiedad; b) la Propiedad está libre de todo gravamen, obligación, condición, hipoteca, opción o cualquier otro impedimento que pueda afectar su libre uso, goce y disposición) que no existen litigios o procedimientos administrativos pendientes de cumplimiento en relación con la Propiedad o cualquier circunstancia que haga previsible un futuro litigio o procedimiento administrativo que pueda afectar el libre uso, goce y disposición de la Propiedad; y d) que posee los poderes y representación necesaria para constituir el Derecho Real de Conservación.

**DÉCIMO TERCERO. Declaraciones del Titular**

El Titular declara que: a) tiene el compromiso y propósito de conservar y proteger la zona bajo DRC con fines de usos turístico de bajo impacto y educación ambiental; b) tiene los recursos para garantizar el cumplimiento de las restricciones que afectan a la Propiedad que se establecen en el presente acto; c) posee los poderes y la representación necesaria para aceptar el Derecho Real de Conservación; d) cumple con todas las leyes, regulaciones y requisitos aplicables a la transparencia, los conflictos de intereses y conformidad normativa.

**DÉCIMO CUARTO. Preferencia**

El Derecho Real de Conservación aquí establecido tendrá prioridad por sobre cualquier gravamen y/o Derecho Real otorgado por el Propietario con posterioridad al registro de este acuerdo Derecho Real de Conservación.

**DÉCIMO QUINTO. Gastos**

Todos los gastos en que se incurra en relación con la ejecución de este contrato serán de responsabilidad del Titular.

**DÉCIMO SEXTO. Nulidad**

La declaración de invalidez o nulidad de cualquier persona, cláusula, sección, obligación o disposición de este contrato no afectará la validez de otras cláusulas, secciones, obligaciones o disposiciones.

**DÉCIMO SÉPTIMO. Sucesores y Asignatarios.**

El Titular no venderá, transferirá, asignará, gravará u otorgará el Derecho Real de Conservación acá otorgado, a menos que dicha venta, cesión, transferencia o gravamen se realice con el consentimiento escrito del Propietario. En caso de acordarse la venta, cesión o transferencia del Derecho Real de Conservación, en el contrato respectivo se establecerán los distintos derechos y obligaciones del Titular secundario entrante, todo con el consentimiento escrito del Propietario.

Todas las referencias al Titular en este acuerdo o cualquier otro acuerdo o documento incluirán a sus sucesores y asignatarios.

**DÉCIMO OCTAVO. Transmisibilidad**

Las obligaciones establecidas a favor del Propietario son transmisibles; por lo tanto, serán vinculantes para cualquier futuro Propietario y poseedor de la Propiedad.

**DÉCIMO NOVENO. Ley aplicable y domicilio.**

Para todos los efectos de este contrato serán aplicables las leyes de la República de Chile, las partes establecen domicilio en la Región Metropolitana, comuna de Santiago y prorrogan competencia ante el árbitro referido en la cláusula Vigésimo cuarta siguiente.

**VIGÉSIMO. Modificaciones**

Ninguna rectificación o modificación de esta escritura es válida, a menos que sea acordada de mutuo acuerdo entre las Partes, otorgado por escritura pública, debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente, sujeto siempre a que tal modificación no constituya o sea equivalente a la terminación de este contrato. Además, las partes no propondrán ninguna rectificación al Derecho Real de Conservación de conformidad al artículo 830 del Código Civil, que pudieran de alguna manera perjudicar los Valores de Conservación de la Propiedad. Las Partes acuerdan que si cualquier modificación o complementación del contrato es requerida para obtener beneficios tributarios relacionados con el propósito de conservación al cual hace referencia este contrato, las Partes deberán ejecutar dichos cambios que podrían ser requeridos para que el Propietario, el Titular o la Propiedad, puedan acogerse al referido beneficio tributario.

**VIGÉSIMO PRIMERO. Avisos**

Cualquier comunicación o aviso que se realice de conformidad con este contrato se hará por escrito y podrá ser entregado personalmente al destinatario, sea a través de correo certificado o por correo electrónico a las siguientes direcciones: Ruth Pérez, dirección postal El Arrayán número treinta y dos, comuna de La Reina, correo electrónico ruthpv@vientosur.cl; a Gabriela Vera, dirección postal Los Ruiseñores dos mil veinte, comuna de Providencia , correo electrónico veragab@fundacionamancay.cl.

**VIGÉSIMO SEGUNDO. Indivisibilidad**

Las obligaciones del Propietario son indivisibles.

**VIGÉSIMO TERCERO. Derechos de Subrogación**

El Titular tendrá facultad y el derecho de representar y subrogar al Propietario o cualquier Titular de la Propiedad, en todos sus derechos e intereses sobre la Propiedad, respecto a terceros, si después de 15 días de la notificación realizada por el Titular, el Propietario no haya remediado o no siendo posible completar ninguna acción de remediación dentro de ese plazo, no haya empezado la remediación material de ninguna amenaza de incumplimiento o violación de este contrato. Habiendo ocurrido cualquiera de los eventos antes mencionados, el Titular puede: a) demandar a terceros por motivos civiles, administrativos y/o criminales; b) exigir y obtener órdenes y mandatos judiciales de cualquier tribunal y entidades administrativas que solo podrían estar disponibles para el Propietario; c) ingresar a la Propiedad y emprender cualquier acto o situación que pudiese ser necesaria para prevenir cualquier incumplimiento, de acuerdo con los términos de este contrato, o para eliminar cualquier conducta que produzca el incumplimiento de este contrato.

 **VIGÉSIMO CUARTO. Aviso de amenaza de incumplimiento y resolución de conflictos.**

En caso que cualquiera de las Partes (“Parte Cumplidora”) estime que la otra Parte (“Parte Incumplidora”) haya incumplido en forma grave o reiterada este acuerdo, deberá enviar dentro de un plazo de 15 días hábiles una notificación por medio de correo certificado o notificación notarial, indicando el incumplimiento grave y/o reiterado que se imputa y el daño ocasionado a uno o más de los Valores de Conservación contenidos en el Reporte de Caracterización Ecológica (en adelante, las “Observaciones”), en caso que corresponda. Por su parte, la Parte Incumplidora tendrá un período máximo de 15 días hábiles para comunicar su respuesta sobre las Observaciones a la Parte Cumplidora (en adelante, “Respuesta a las Observaciones”). En caso que la Parte Incumplidora no presente su respuesta dentro de dicho plazo, se entenderá que acepta totalmente su responsabilidad respecto de las Observaciones representadas por la Parte Cumplidora.

En caso que la Parte Incumplidora responda a la Parte Cumplidora dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, mediante una comunicación entregada por medio de correo certificado o notificación notarial, la Parte Cumplidora tendrá a su vez 15 días hábiles contados desde la entrega de dicha notificación para replicar de la misma manera a la Respuesta a las Observaciones (en adelante, la “Réplica”). En el caso de que la Parte Cumplidora no presente su Réplica dentro del plazo mencionado, se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la Respuesta a las Observaciones, y, en consecuencia, no tendrá derecho a reclamo, acción, objeción o exigir cualquier otro tipo de formulación en relación a las Observaciones.

En caso de que la Parte Cumplidora presente su Réplica dentro del plazo indicado, la Parte Cumplidora y la Parte Incumplidora negociarán de buena fe con la intención de resolver las diferencias existentes. De lo anterior deberá levantarse un acta suscrita por las Partes que dé cuenta de los acuerdos alcanzados y de los mecanismos o formas de implementación de los mismos (“Acuerdo Reparatorio”). El incumplimiento del Acuerdo Reparatorio por parte de la Parte Incumplidora también será considerado como un incumplimiento grave para los efectos de esta cláusula.

En el caso de que las objeciones formuladas no se resuelvan de manera mutuamente aceptable dentro del período de 15 días hábiles y estas objeciones sean respecto a los Valores de Conservación, las Partes podrán solicitar que se resuelva, en única instancia y sin que preceda recurso alguno, por una persona reconocida en asuntos de conservación en Chile o en el extranjero designada de mutuo acuerdo y, a falta de tal acuerdo, medio del mecanismo de resolución de conflictos establecido a continuación en esta misma cláusula. La persona que resuelva las diferencias con respecto al presunto incumplimiento material de este acuerdo solo podrá pronunciarse sobre los asuntos y elementos específicos contenidos en las Observaciones, Respuesta a las Observaciones y Réplica.

En caso de que las objeciones formuladas sean respecto a la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución del contrato que no impliquen daños graves o reiterados a los Valores de Conservación, estas objeciones se someterán a mediación en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. En caso de que en dicha instancia no fuese posible lograr un acuerdo entre las Partes, cualquier dificultad o controversia será sometida a los Tribunales Ordinarios de Justicia de Santiago, según el procedimiento establecido en el artículo 13 de la Ley 20.930

**VIGÉSIMO QUINTO. Indemnizaciones y acciones correctivas**

Las Partes desde ya avalúan los perjuicios en un mínimo de 500 Unidades de Fomento por cada evento de incumplimiento grave, más otros, sin perjuicio de otros montos que se determinen de conformidad en el procedimiento establecido en la cláusula cuarta.

La parte incumplidora deberá indemnizar a la parte cumplidora de todo daño, costo legal, gasto y/o, multa derivado de dicho incumplimiento al presente documento. Asimismo, la parte incumplidora deberá implementar, a su costa, las acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier deterioro de los Valores de Conservación objeto de este Contrato, ya sea directamente o a través de terceros.

**VIGÉSIMO SEXTO. Renuncia de Derechos y Responsabilidad**

La omisión por parte del Titular de ejercer uno o más de los derechos u obligaciones otorgadas en virtud del presente contrato no se interpretará como una renuncia o una forma particular de dejar de ejercer el Derecho Real de Conservación otorgado.

Ambas partes renuncian expresamente a toda acción resolutoria que pudiera emanar de este contrato y que les corresponda recíprocamente.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO: Poder especial**

Por el presente acto los comparecientes otorgan poder especial a [completar] para que pueda otorgar los instrumentos y escrituras que sean pertinentes para obtener la correcta individualización de los comparecientes, y de la Propiedad, sus deslindes, datos de inscripción, ubicación y cualquier otro requisito que fuere necesario a objeto de practicar la inscripción del presente contrato en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Los apoderados podrán suscribir los instrumentos públicos o privados necesarios para el cumplimiento de su cometido, pudiendo solicitar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar.

**VIGÉSIMO OCTAVO: Facultad al portador**

Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que precedan en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La mencionada inscripción deberá realizarse a más tardar dentro de sesenta días contados desde la fecha de celebración del presente contrato, de conformidad a lo establecido en el artículo 8 N° 2 de la ley 20.930.

**PERSONERÍAS –** Las personerías de doña Alejandro Murillo para actuar en representación de Corporación Viento Sur, consta en la escritura pública de fecha quince de noviembre de dos mil veinte en la Décimo Quinta Notaría de Santiago. Las personerías de don Samir Bolaño para actuar en representación de la Fundación Amancay consta en la escritura pública de fecha ocho de marzo de dos mil veinte, otorgada en la Décimo Quinta Notaría de Santiago. Las personerías de don Esteban Paredes para actuar en representación de la Ilustre Municipalidad de Talca consta en la escritura pública de fecha dos de abril de dos mil veinte, otorgada en la Décimo Quinta Notaría de Santiago. Las citadas personerías se tienen a la vista y no se inserta por ser conocida de las Partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes

**Figura de referencia de la propiedad “Fundo Despertar”**

