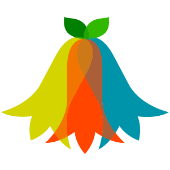
****

**CASO 1**

Este caso muestra la constitución de un Derecho Real de Conservación en una propiedad pequeña (10 hectáreas) entre una persona natural y una organización sin fines de lucro, Fundación Tierras Vivas, que tiene como objetivo la conservación de la biodiversidad en el ecosistema mediterráneo.

El objetivo principal de las Partes es crear un área exclusiva de conservación de la biodiversidad, razón por la cual los Valores de Conservación identificados son principalmente de carácter ecológico y el acuerdo permite un número reducido de actividades de bajo impacto. Ya que el acuerdo no considera llevar a cabo ningún tipo de actividades productivas en la propiedad, no se incluye la obligación de presentar un plan de manejo, a menos que el Titular quisiera realizar una o más actividades restringidas.

El contrato se constituye por contraprestación, donde la Fundación entrega un Reporte de Caracterización Ecológica como forma de pago y los costos de ejecutar el acuerdo quedan a cargo del Propietario. El rol del Titular se centra en el seguimiento del cumplimiento de las condiciones del contrato, por lo que los derechos de acceso y subrogación se encuentran sujeto a previo aviso al Propietario. Finalmente, en este caso las partes acuerdan por optar por el proceso de arbitraje en caso de la existencia de una controversia o conflicto que no sea resuelto a través de un proceso de mediación.

|  |
| --- |
| **CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN**  **SOBRE FUNDO LOS ÁLAMOS**  **DE**  **JOSÉ LUIS SOLANO**  **A**  **FUNDACIÓN TIERRAS VIVAS**  **Comparecencia**  En Santiago, Chile, a dieciséis de Diciembre del año dos mil dieciocho, comparecen ante mí, Andrea Gonzáles Rojas, abogada, Notario Público Titular de la Décimo Quinta Notaría de Santiago, las siguientes partes: José Luis Solano, chileno, casado, abogado, cédula de identidad xxxxxxxx-x, domiciliado en Arturo Prat número trescientos doce, comuna de Alhué, en adelante el “Propietario”; y Elena Martínez Guerra, chilena, casada, abogada, cédula de identidad xxxxxxxx-x en representación, según se acreditará, de Fundación Tierras Vivas, persona jurídica sin fines de lucro en cuyo objetivo se incluye la conservación de la biodiversidad del ecosistema mediterráneo, ambos domiciliados para estos efectos en La Concepción trescientos veinte, comuna de Melipilla, en adelante el “Titular”; 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 Los Álamos de 10 hectáreas, ubicado en Yerbas Buenas Alhué, Melipilla, Región Metropolitana, como se describe en plano incluido como Anexo 1 en la presente escritura, registrado bajo el número ciento noventa y cinco del año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, cuyos deslindes son **NORTE:** camino sin nombre número dos **ORIENTE:** línea recta por estaca número cinco **SUR:** predio de la señora Lucía Gómez **PONIENTE:** Río Bonito, en adelante la “Propiedad”. El rol de avalúo de la propiedad es el número xxx-xxx de la comuna de Alhué.  El valor ambiental de la comuna de Alhué, donde se encuentra ubicada la Propiedad, se encuentra inserta en el denominado Cordón de Cantillana, primer sitio prioritario de conservación de la biodiversidad en esta región. El Cordón de Cantillana se considera uno de los hotspot de biodiversidad a nivel mundial. Esta zona se caracteriza por un alto valor ecológico: cuarenta por ciento de la flora es endémica y contiene el treinta y seis de todas las especies de la Región Metropolitana, de las cuales el treinta y ocho por ciento está en alguna de las categorías de conservación. El área también cuenta con la presencia de pisos vegetacionales singulares a la región y un fuerte componente de biodiversidad de fauna nativa, con especies como chingue, quique, zorro, loro cachaña, lagartos, sapos rezadores, loica, cóndor, puma, güiña, la biodiversidad en zonas productivas: árboles frutales relacionados con la tradición campesina de Alhué (ej.: nogal, almendro, vides).  Existen tres áreas protegidas próximas a la Propiedad: Reserva Nacional Roblería del Cobre de Loncha, Santuario de la Naturaleza “Altos de Cantillana-Horcón de Piedra y Roblería Cajón de Lisboa” y Santuario de la Naturaleza “San Juan de Piche”.  **SEGUNDO. Objeto del Contrato**  El objeto del contrato es la constitución de un Derecho Real de Conservación en la Propiedad, para conservar el patrimonio ambiental de ecosistemas y los Valores de Conservación presentes en la Propiedad:  **(Uno)** La biodiversidad de flora nativa asociada a roblerías y al bosque y matorral esclerófilo costero (quillay, litre, boldo, patagua, espino, maitén, quisco); **(Dos)** Diversidad de especies presentes en el bosque esclerófilo (boldo (*Peumus boldus*), peumo (*Cryptocarya alba*), litre (*Lithrea caustica*), molle (*Schinus latifolia*), quillay (*Quillaja saponaria*), lilén (*Azara petiolaris*), maitén (*Maytenus boaria*), coliguay (*Colliguaja odorifera*), palo negro (*Podanthus ovatifolius*), aromo (*Azara dentata*), barba de viejo (*Ageratina glechonophylla*), salvia macho (*Aristeguietia salvia*), ajicillo (*Alonsoa meridionalis*), miersia (*Miersia chilensis*), violeta de la cordillera (*Tecophilaea violaeflorum*), belloto del norte (*Beilschmiedia miersii*), canelo (*Drimys winteri*), lingue (*Persea lingue*), arrayán (*Luma chequen*), petra (*Myrceugenia exsucca*), patagua (*Crinodendron patagua*), maqui (*Aristotelia chilensis*), palito negro (*Adiantum gertrudis*), palma chilena (*Jubaea chilensis*), espino (Acacia caven), tevo (*Retanilla trinervia*), quisco (*Echinopsis chiloensis*), *Epipetrum humile* y *Verbena berteroi*); **(Tres)** Especies de reptiles endémicos (Culebra de cola corta (*Tachymenis chilensis*), culebra de cola larga (*Philodryas chamissonis*), lagarto nítido (*Liolaemus nitidus*), lagartija esbelta (*Liolaemus tenuis*), lagartija de monte (*Liolaemus monticola*), lagartija parda (*Liolaemus altissimus*), lagartija oscura (*Liolaemus fuscus*), lagarto leopardo (*Liolaemus leopardinus*), lagartija negroverdosa (*Liolaemus nigroviridis*), lagartija de Schröeder (*Liolaemus schröederi*), gruñidor de Valeria (*Pristidactylus valeriae*) y la iguana (*Callopistes palluma*); **(Cuatro)** Especies de anfibios endémicos: sapo de rulo (*Rhinella arunco*), el sapo arriero (*Alsodes nodosus*) y la rana chilena (*Caudiverbera caudiverbera*); mientras que en los mamíferos se encuentran el lauchón orejudo (*Phyllotis darwini*), el degú costino (*Octodon lunatus*), el ratón chinchilla (*Abrocoma bennetti*) y el cururo (*Spalacopus cyanus*); **(Cinco)** Especies de aves endémicas: (*Nothoprocta perdicaria*), el churrín (*Scytalopus fuscus*), el tapaculo (*Scelorchilus albicollis*), la turca (*Pteroptochos megapodius*) y la tenca (*Mimus thenca*).  La condición actual de la Propiedad, así como de sus Valores a conservar, se describen en el Reporte de Caracterización Ecológica incluido como Anexo 2 de la presente escritura.  **TERCERO. Constitución del Derecho Real de Conservación**  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) exclusivo; b) oneroso; y c) perpetuo, ya que no se extingue por el transcurso del tiempo.  **CUARTO. Contraprestación**  De conformidad al número 3 del Artículo 7 de la Ley Derecho Real de Conservación el Titular entrega al Propietario el Reporte de Caracterización Ecológica, adjunto al presente instrumento como Anexo 2, el que para todos los efectos legales forma parte integrante del presente contrato como contraprestación y en pago por el Derecho Real de Conservación otorgado, prestaciones que las Partes miran como equivalentes.  **QUINTO: Efectos**  El Propietario acepta cumplir las obligaciones, restricciones y prohibiciones aquí descritas:  a) Prohibición de destinar la Propiedad a usos industriales, mineros, inmobiliarios, agrícolas, pecuarios o comerciales; b) prohibición de subdividir de cualquier manera la Propiedad c) Prohibición de plantar o introducir plantas o animales invasores d) prohibición de almacenar y depositar basura, escombros, vehículos que no se utilicen, equipos rotos u otros materiales que sean antiestéticos para el paisaje, o peligrosos; e) prohibición de usar vehículos fuera de los caminos; f) prohibición de constituir uno o más Derechos Reales de Conservación en la Propiedad que sean incompatibles con el Derecho Real materia de este contrato; g) obligación de implementar acciones que sean conducentes a restaurar, remediar o reparar cualquier daño a los Valores de Conservación que puedan ocurrir a causa del incumplimiento de las condiciones de este contrato; h) obligación de informar al Titular 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; i) prohibición de construir cualquier nueva estructura, camino o entrada de autos en la Propiedad está prohibida, excepto que se apruebe en conformidad a un plan de Manejo; j) prohibición de usar pesticidas, herbicidas, fertilizantes o cualquier otro químico para el tratamiento de la tierra, el agua, vegetación o cualquier especie de animal, excepto que se apruebe en conformidad a un Plan de Manejo; k) obligación de mantener la Propiedad en su estado natural y usarla con fines de conservación ambiental /o restauración ecológica; l) prohibición de alteración de remoción de tierra, incluyendo movimientos, excavación o remoción; m) prohibición de tala de bosque nativo; n) prohibición de alterar cursos de agua o humedales.  El Propietario 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 Propietario podrá:  a) Usar, mantener, reparar, y reemplazar estructuras existentes conforme se describe en el Reporte de Caracterización Ecológica; b) realizar acciones de manejo de especies invasoras, para su control o erradicación, siempre que no afecten los Valores de Conservación; c) llevar a cabo actividades recreativas de bajo impacto. Estos usos, no comerciales, incluyen camping, pesca, canotaje, kayaking, rafting, observación de fauna, excursionismo, caminatas y fotografía.  **SEXTO: Derechos y Obligaciones del Titular**  El Titular, ejerciendo la facultad de conservar que por el presente acto se le otorga, tendrá derecho a llevar acciones conducentes a prevenir, restaurar o reparar el deterioro ambiental que pueda ocurrir en los atributos del patrimonio ambiental. Así mismo, el Titular tiene la obligación de verificar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones u obligaciones establecidas en este contrato a través de informes periódicos de monitoreo, con una frecuencia anual. El informe deberá incluir, a lo menos, una descripción del estado actual de la propiedad y de los Valores de Conservación a partir de una visita a terreno a la propiedad y un reporte fotográfico que haga seguimiento al estado de los Valores de Conservación o de 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. Así mismo, el Titular se compromete a 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.  **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 respaldo, 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 3 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. 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 e inspección, de manera perpetua e irrevocable respecto de la Propiedad a fin de verificar el debido cumplimiento con lo dispuesto en el presente instrumento, sujeto a que el Titular dé al Propietario un aviso previo de 10 días hábiles, estableciendo el día, el periodo de tiempo, las áreas y el propósito de la visita.  **DÉCIMO PRIMERO: Frutos Naturales o Civiles**  Las Partes acuerdan que el Derecho Real de Conservación que se constituye en el presente acto no faculta al Titular para percibir los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación de la Propiedad o de sus Valores de Conservación.  **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; c) 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 Propiedad; 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, incluyendo aquellos gastos que incurra el Titular para el monitoreo de los Valores de Conservación, estarán a cargo del Propietario.  **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: José Luis Solano, dirección postal Arturo Prat número trescientos doce, comuna de Alhué, correo electrónico jlsolano@yahoo.cl; a Elena Martínez, dirección postal La Concepción trescientos veinte, comuna de Melipilla, Chile, correo electrónico emartinez@tierrasvivas.cl.  **VIGÉSIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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 que la mediación no sea exitosa, el conflicto o controversia se someterá a arbitraje en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago vigentes al momento de su iniciación.  Las Partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Antes de su designación por la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cada una de las partes podrá recusar o vetar, por una vez y sin expresión de causa, el nombre de hasta 3 árbitros incluidos en la nómina del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.  En contra de la sentencia del árbitro no procederá el recurso de apelación. El árbitro estará especialmente facultado para resolver cualquier asunto relativo a su jurisdicción y competencias.  Los gastos y honorarios incurridos por las partes con ocasión del arbitraje serán pagados de acuerdo a lo que determine el árbitro al momento de resolver la controversia.  **VIGÉSIMO CUARTO. Indemnizaciones y acciones correctivas**  Las Partes desde ya avalúan los perjuicios en un mínimo de 100 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 causado por el incumplimiento, ya sea directamente o a través de terceros.  **VIGÉSIMO QUINTO. 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 SEXTO: Poder especial**  Por el presente acto los comparecientes otorgan poder especial a don Juanito Nahueltoro 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.  **VIGESIMO SÉPTIMO: 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 Daniela Lisboa para actuar en representación de don José Luis Solano, consta en la escritura pública de fecha veintitrés julio de dos mil veinte en la Décimo Quinta Notaría de Santiago. Las personerías de don Matías Fuentes para actuar en representación de la Fundación Tierras Vivas consta en la escritura pública de fecha veintiocho de marzo 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 los Álamos”**

