REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISION JURIDICA
DOC.COND. 388097
PER/AIK/MGC.

APRUEBA MANUAL DE ARRIENDOS DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES.

SANTIAGO, 10 SEP 2015

Ministerio de Bienes Nacionales
Registro
Vº Bº Jefe

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES
RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
RECEPCIÓN

DEPART. JURÍDICO		
DEP. T.R Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P.Y. BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P.,U y T		
SUB. DEPT. MUNICIP.		

REFRENDACIÓN
REF. POR $
IMPUTAC.
ANOT. POR $
IMPUTAC.
DECUC. DTO.

Ministerio de Bienes Nacionales
Exento de Trámite de Toma de Razón

EXENTA N° 2127/ VISTOS:

Lo dispuesto en el D.L. N° 3.274 de 1981, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; el D.S. N° 386 de 1981 del Ministerio de Bienes Nacionales que la reglamenta y la Resolución N° 1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

Que "el arriendo" de un inmueble fiscal es un derecho especial de uso y goce que se concede a particulares, generalmente de manera directa, y que recae sobre uno o más bienes fiscales muebles o inmuebles, mediante el respectivo contrato, por un período determinado y por una renta que se paga en forma mensual, semestral, trimestral o anual. La base legal sobre la cual se fundamenta el accionar del Ministerio de Bienes Nacionales en materia de arriendos es el Decreto Ley N° 1939, de 1977, (DL 1939) cuyo título III regula la Administración de Bienes del Estado, aplicándose supletoriamente las normas del derecho común que regulan dicho contrato;

Que el arriendo puede otorgarse a personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la citada norma y las políticas ministeriales;

Que los inmuebles susceptibles de arriendo comercial se regirán por los criterios de asignación de bienes raíces fiscales vigentes en el Ministerio de Bienes Nacionales;

Que el proceso del arriendo de inmuebles fiscales obedece a una competencia totalmente desconcentrada, cuyo otorgamiento, control y término está radicado en los respectivos Secretarios Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales.

R E S U E L V O :

I.- Apruébase el **MANUAL DE ARRIENDOS** que contiene los Procedimientos de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales, y cuyo texto es el siguiente:

INUTILIZADO

2015

MANUAL DE ARRIENDOS

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

DIVISIÓN DE BIENES NACIONALES

Departamento de Adquisición y Administración de Bienes

INUTILIZADO

A los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales;
Custodios de nuestro territorio.

INUTILIZADO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 4
ASIGNACIÓN DE INMUEBLES FISCALES EN ARRIENDO 5
CONSIDERACIONES GENERALES 6
DEFINICIONES 10
TIPOS DE SOLICITUDES 13
PROCEDIMIENTO DE ARRIENDO 17

INGRESO DE LA SOLICITUD AL SISTEMA 18
VERIFICACIÓN DE DISPONIBILIDAD 23
ANÁLISIS DE PERTINENCIA DEL ARRIENDO 27
DETERMINACIÓN DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO 30
RESOLUCIÓN DE ARRIENDO Y GARANTÍAS 36
FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO Y CONTRATO 43
RÉGIMEN DE RECURSOS 47
INGRESO DEL ARRIENDO AL SISTEMA DE COBRANZA DEL MINISTERIO 49
CÁLCULO DE INTERÉS POR MORA DE CUOTA DE ARRENDAMIENTO 51
TÉRMINO ANTICIPADO DEL ARRIENDO 53
MECANISMO DE GESTIÓN DE COBRANZA PARA RENTAS MOROSAS 56

FORMATOS & ANEXOS

FORMATO 1: ARRIENDO TIPO 62
FORMATO 2: RESOLUCIÓN DE ARRIENDO PARA EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS 70
FORMATO 3: RESOLUCIÓN DE ARRIENDO PARA INSTALACIÓN DE ANTENAS MÓVILES 79
FORMATO 4: RESOLUCIÓN DE ARRIENDO PARA INSTALACIÓN DE LETREROS CAMINEROS 89

ANEXO 1: NOTIFICACIÓN PERSONAL DEL ARRIENDO Y ACEPTACIÓN 97
ANEXO 2: ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL 98
ANEXO 3: ACTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE 101
ANEXO 4: CONVENIO DE PAGO PARA ARRIENDOS MOROSOS 102
ANEXO 5: ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE FISCAL PARA INSTALACIÓN DE ANTENA MÓVIL 104
ANEXO 6: FORMATO DE NOTIFICACIÓN PARA LETREROS CAMINEROS IRREGULARES 106
ANEXO 7: PRIMER AVISO DE COBRANZA 108
ANEXO 8: SEGUNDO AVISO DE COBRANZA 109
ANEXO 9: TERCER AVISO DE COBRANZA 110
ANEXO 10: FORMATO DE RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DE ARRENDAMIENTO 111
ANEXO 11: ACTA DE NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DE ARRENDAMIENTO 113
ANEXO 12: CERTIFICADO DE DESPACHO DE CORRESPONDENCIA 114
ANEXO13: CERTIFICADO DE NO INTERPOSICIÓN DE RECURSO 115
ANEXO 14: FORMATO DE OFICIO DE REMISIÓN AL CDE 116

INUTILIZADO

INTRODUCCIÓN

El presente manual representa un paso más en el camino de modernización que ha emprendido el Ministerio de Bienes Nacionales, en un esfuerzo que apunta a una gestión más eficiente, transparente y cercana a la gente.

El proceso de arriendos comerciales es uno de los ejes fundamentales en la política ministerial de administración de los bienes fiscales, que más allá de constituirse en parte importante de las metas ministeriales, se traduce en un valioso instrumento destinado a fomentar el desarrollo productivo del país, contribuyendo de manera directa al bienestar y desarrollo de las personas.

En este contexto, una correcta gestión de las potestades antedichas obliga, por una parte, a establecer un marco en materia de administración y disposición de este patrimonio para la gestión eficiente del mismo, y por la otra, simultáneamente, a ejercer control sobre los actos adoptados en esa materia. Por esta razón, el Departamento de Administración y Adquisición de Bienes de la División de Bienes Nacionales ha preparado el presente manual, a fin sistematizar los mecanismos operativos que deben regir el arriendo de inmuebles fiscales.

Entre los objetivos centrales que se han tenido en mente al redactar las páginas que siguen, se encuentra el rediseño del proceso de arriendo y su incorporación e integración armónica con las plataformas informáticas "SISTRED" y "SISTEMA DE COBRANZA", en aras de mejorar su gestión haciéndola más eficiente, rápida y oportuna.

Los criterios de construcción consideraron como eje central el consenso, a nivel nacional, de un planteamiento conjunto y participativo entre las distintas visiones y realidades regionales y nacionales, comprometiendo productos que permitan mejorar la gestión y consolidar una cartera de arriendos, en armonía con los procesos de modernización asociados a la tramitación y la cobranza de este servicio.

Esperamos que este manual, junto con los formatos y anexos que lo acompañan, sea un aporte y una herramienta útil para el trabajo que día a día se realiza en cada una de las Secretarias Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales a lo largo del país.

ASIGNACIÓN DE INMUEBLES EN ARRIENDO

El arriendo de un inmueble fiscal es un derecho especial de uso y goce que se concede a particulares, generalmente de manera directa, y que recae sobre uno o más bienes fiscales muebles o inmuebles, mediante el respectivo contrato, por un período determinado y por una renta que se paga en forma mensual, semestral, trimestral o anual. La base legal sobre la cual se fundamenta el accionar del Ministerio de Bienes Nacionales en materia de arriendos es el Decreto Ley Nº 1939, de 1977, (DL 1939) cuyo título III regula la Administración de Bienes del Estado, aplicándose supletoriamente las normas del derecho común que regulan dicho contrato.

El arriendo puede otorgarse a personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la citada norma y las políticas ministeriales. En este sentido, los plazos de arrendamiento de un inmueble fiscal no podrán ser superiores a 5 años, en inmuebles urbanos, ni mayores a 10 años, si fueren rurales. Los inmuebles susceptibles de arriendo comercial se regirán por los criterios de asignación de bienes raíces fiscales vigentes en el Ministerio de Bienes Nacionales.

Como proceso, el arriendo de inmuebles fiscales obedece a una competencia totalmente desconcentrada, cuyo otorgamiento, control y término está radicado en los respectivos Secretarios Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales.

En el presente documento se establece el procedimiento aplicable a las solicitudes de arriendo que se presenten a partir del 1° de agosto de 2015.

Los criterios generales de asignación tienen como orientación central el cuidado y promoción del patrimonio, el fortalecimiento de políticas de apoyo que permitan un desarrollo productivo adecuado a la realidad del país y una fuerte orientación de trabajo con la ciudadanía y de cara a ellos. Entre los ejes principales de dicha asignación se encuentra:

1. Apoyar la ejecución de las políticas públicas del Gobierno y de fortalecimiento de la sociedad civil, imprimiendo un sello de cercanía, transparencia y acceso oportuno de todos los ciudadanos a la información.
2. Promover el desarrollo regional, a través de la asignación de inmuebles fiscales para la ejecución de proyectos productivos, que faciliten el emprendimiento asociativo.
3. Proteger efectivamente inmuebles fiscales de alto valor patrimonial, incentivando el desarrollo de proyectos de conservación y el manejo sostenible y racional de los recursos, de modo de promover el acceso a la ciudadanía para que conozca y disfrute del patrimonio contenido en la propiedad fiscal.

CONSIDERACIONES GENERALES

Para los efectos de este Manual de Procedimientos, deben considerarse los siguientes aspectos de alcance general:

1. **Facultad de administración:** Según se establece en el Decreto Ley N° 1.939, de 1977, las facultades de adquisición, administración y disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, las ejercerá por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales. En el ejercicio de estas facultades, el Ministerio deberá velar por una administración eficiente del patrimonio público y cautelar el interés fiscal.

2. **Objetivo del Manual:** El Manual está orientado a guiar el funcionamiento interno del Ministerio y no otorga a los Solicitantes más derechos que aquellos que expresamente estén establecidos en las leyes y sus reglamentos.

3. **Diferentes tipos de arriendo:** El arrendamiento de inmuebles fiscales puede exhibir características excepcionales, según la forma de otorgamiento, el destino o las características de cada inmueble, y por lo tanto, se ha verificado la necesidad de impartir instrucciones que comprendan tanto el arriendo de inmuebles en forma genérica como aquellos casos especiales en que el arrendamiento se vincula a situaciones tales como la extracción de áridos, la instalación de antenas para telefonía móvil o los letreros camineros, toda vez que estos casos pueden importar condiciones especiales de uso.

4. **Capacidad de pago:** Por regla general, el otorgamiento del arriendo deberá considerar que la renta o canon que se determine no exceda el 25% del total de los ingresos acreditados por el solicitante.

5. **Decisión de arriendo:** La declaración de prescindibilidad de un inmueble fiscal es una facultad legal, discrecional y privativa del Ministro de Bienes Nacionales y en último término del Presidente de la República y, cualquiera de ellos, en cualquier estado de la tramitación de una solicitud de arriendo y sin ulterior responsabilidad para el Fisco, podrán adoptar la decisión de no arrendar el Inmueble o disponer de él de alguna otra forma que la ley autorice.

6. **Otorgamiento del arriendo:** Como facultad administrativa, el otorgamiento de arriendos se encuentra totalmente delegado en las Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 1831 de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales, que "Delega Facultades del Subsecretario contenidas en el D.L. 1939 de 1977, en los Secretarios Regionales Ministeriales y Jefes Provinciales de Bienes Nacionales y Deroga Resoluciones Anteriores sobre la Materia". Esta delegación comprende, genéricamente, la posibilidad de dictar resoluciones, celebrar

contratos, autorizar cesiones o transferencias de contratos de arriendo, y la introducción y transferencias de mejoras en virtud de dichos contratos, convenir fórmulas especiales de pago con los arrendatarios morosos y acordar la prórroga de los contratos de arrendamiento como trámite previo a perfeccionar una venta y por un plazo no superior a 6 meses. De la misma forma, esta delegación comprende la facultad de determinar si, para casos particulares, por la condición del solicitante o por las políticas regionales, resulta conveniente exigir garantías.

7. **Ocupación previa:** Aún cuando el hecho de existir ocupación irregular sobre el inmueble objeto de la solicitud no constituye impedimento legal para dictar una resolución de arriendo a su respecto, podrá perseguirse el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación y ejercerse las demás acciones que en derecho correspondan para resguardar los intereses fiscales, conforme a lo establecido en el artículo 19º del DL 1939.

8. **Coordinadores en la Región y en el Nivel Central y plazos asociados.**

   a. Tal como se expresará en este Manual, el Arriendo de un inmueble fiscal comprende un proceso que se lleva a cabo en la región en la que se emplaza el inmueble.

   b. En todo el proceso de tramitación que se lleve a cabo en la región, el Seremi será el responsable directo de adoptar las medidas de coordinación necesarias para que el cumplimiento estricto del procedimiento regional descrito en este Manual tome el menor tiempo posible, habida consideración de las posibilidades del Ministerio y sus recursos humanos y económicos. Asimismo, será responsable de velar porque las distintas etapas del procedimiento se verifiquen dentro de los plazos establecidos al efecto en la Resolución de Arriendo. El Encargado de la Unidad de Bienes Regional es un colaborador directo del Seremi en todo lo que diga relación con el procedimiento de Arriendo, siendo responsable directo de tutelar todo el proceso de Arriendo hasta el término del mismo. En la eventualidad que se genere cualquier hecho o circunstancia que dificulte el cumplimiento de la Resolución de Arriendo o cualquier otro aspecto que deba ser considerado en relación con el Arriendo, será su responsabilidad directa comunicarlo en el menor tiempo posible al Seremi y al Jefe de la División de Bienes Nacionales.

   c. El Jefe de la División de Bienes Nacionales tendrá la tutela superior y a nivel nacional en relación con los procesos de Arriendo, siendo el responsable directo de adoptar las medidas de coordinación necesarias para que el procedimiento descrito en este Manual se cumpla a cabalidad y tome el menor tiempo posible, habida consideración de las posibilidades del Ministerio y sus recursos humanos y económicos. También será responsable de velar por la observancia de los criterios de asignación de bienes raíces fiscales vigentes en el Ministerio de Bienes Nacionales.

9. **Cómputo de plazos:** Los plazos establecidos en este Manual se computarán de conformidad a las normas previstas en la Ley N° 19.880. Los plazos fijados para funcionarios del Ministerio no serán fatales.

10. **Forma de presentación de antecedentes por el Solicitante:** El Solicitante deberá acompañar a lo largo de todo el procedimiento los documentos requeridos en forma impresa, y también podrá acompañarlos en formato digital. Con todo, los documentos impresos acompañados por el solicitante deberán ser siempre digitalizados por funcionarios del Ministerio, a fin de que sean incorporados al sistema informático.

11. **Expediente de Arriendo:** Todo proceso de Arriendo se tramitará a través de un expediente digital en el sistema informático SISTRED. No obstante lo anterior, en las dependencias de cada Seremía existirá una carpeta física que deberá contener los antecedentes en formato impreso. Asimismo, los antecedentes que se generen o se obtengan en el nivel central del Ministerio deberán ser remitidos a la Seremía respectiva para su archivo por el Encargado de la Unidad de Bienes.

    El responsable de cada una de las etapas descritas en el flujo de arriendos responderá asimismo por la correcta digitalización de los antecedentes asociados a dicha etapa. El Seremi arbitrará las medidas necesarias para la adecuada conformación del expediente, y lo mismo hará el Jefe de la División de Bienes Nacionales, respecto de los documentos que, eventualmente, se generen o acompañen en el Nivel Central.

    Si por razones técnicas no fuere posible ingresar un determinado documento al Sistema Informático de Administración de Arriendos, sea porque el sistema no tolere su volumen, formato u otras razones análogas, el Encargado de la Unidad de Bienes emitirá una certificación que indique las circunstancias que avalen el hecho y ordenará que tal documento se agregue a la carpeta física.

12. **Notificaciones:** Las notificaciones que deban practicarse al Solicitante se llevarán a cabo por alguno de los medios permitidos en la Ley N° 19.880 sobre Procedimiento Administrativo, y a su respecto regirán las normas allí señaladas.

13. **Domicilio:** El Solicitante estará obligado a indicar un domicilio claro, preciso y distinto al solicitado en arriendo, a efectos de practicar las notificaciones necesarias, el cual deberá mantener permanentemente actualizado mientras dure el proceso de arriendo. Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en este domicilio, y en virtud de ellas el Solicitante quedará legalmente emplazado. Sólo excepcionalmente, cuando se trate de regularización de ocupación irregular previa, podrá aceptarse como domicilio hábil para notificaciones el mismo que se solicite en arriendo.

14. **Actualización del Catastro:** Todo acto administrativo que importe el inicio de un arriendo o término de éste, deberá ser puesto en conocimiento del encargado de catastro regional respectivo, a fin de mantener actualizado el Sistema Nacional de Catastro.

15. **Formatos de este Manual:** los formatos de resoluciones de arriendo y anexos que se instruyen en este Manual constituyen bases de tramitación, que no excluyen adiciones o complementos que permitan la mejor inteligencia de cada situación particular. No obstante lo anterior, toda excepción de aplicación a los formatos tipo instruidos deberá ser autorizada por la autoridad ministerial.

16. **Formación del consentimiento en arriendo de inmuebles fiscales:** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 67 del DL 1939, la resolución o decreto que disponga el arrendamiento contendrá las cláusulas del contrato, el que se perfeccionará por el solo hecho de transcurrir quince días de su notificación al arrendatario sin que éste haya formulado reparos.

17. **Contrato de arriendo:** la resolución administrativa se bastará a sí misma. No será obligatoria la existencia de un contrato de arriendo, sin embargo, cada vez que se considere necesario para la pormenorización de los términos del arriendo, para la determinación de las fechas ciertas de entrega, o para otra gestión complementaria al procedimiento administrativo, podrá gestionarse un contrato.

18. **Identificación del inmueble arrendado:** toda resolución de arriendo deberá imponer al arrendatario la obligación de instalar un letrero que identifique la propiedad arrendada como fiscal, para facilitar su fiscalización. Sólo podrá omitirse este requisito en casos fundados referidos a inmuebles urbanos de uso habitacional, cuando el Seremi así lo autorice. Asimismo, en los casos de inmuebles rurales sin delimitación, deberá imponerse al arrendatario la obligación de delimitar la propiedad.

19. **Arriendo y Venta Directa:** en aquellos casos en que proceda la regularización de una ocupación efectiva mediante el mecanismo de venta directa, podrá otorgarse un arriendo mientras tenga lugar la tramitación de dicha venta, a fin de prevenir la ocupación irregular. El arriendo subsistirá hasta el momento en que el inmueble arrendado abandone el patrimonio fiscal a consecuencia de la inscripción conservatoria a que de lugar la venta directa.

20. **Renovación de arriendos y aplicación de las normas contenidas en este Manual:** Todo arrendatario que desee sujetar la renovación de su respectivo contrato, podrá hacerlo, con arreglo a las disposiciones de este manual.

DEFINICIONES

Para los efectos de este Manual de Procedimientos, los términos que a continuación se señalan tienen los significados que para cada caso se indican:

1. **Arriendo o Arrendamiento:** Es un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa, y la otra a pagar por dicho uso y goce un precio determinado.

2. **Comité Consultivo:** Es la instancia regional que tiene como función asesorar al Seremi en la pertinencia y eventual concesión de arriendos, en los casos en que se considere necesario. En ella se relevará a la autoridad regional la realidad territorial y las condiciones que se juzgan óptimas para cada contrato de arriendo, a fin de que la decisión que en definitiva se adopte sea correctamente fundada. La pertinencia de su organización y actuación será discrecionalmente determinada por la respectiva autoridad regional.

3. **DL 1939:** Decreto Ley número 1.939 de 1977, que establece Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.

4. **Encargados de arriendo de Nivel Central:** Son los funcionarios del Nivel Central del Ministerio que tienen a su cargo la coordinación y supervigilancia del proceso de arriendo a nivel nacional.

5. **Encargado de la Unidad de Bienes:** Es el funcionario de nivel regional que colabora directamente con el Seremi en todo lo relacionado con el procedimiento de Arriendo. Sobre él recae la responsabilidad de tutelar la integridad del proceso hasta su término. En las regiones que cuenten con encargado de arriendos, las menciones que este Manual hace respecto del Encargado de la Unidad de Bienes deberán entenderse también extensivas a dichos funcionarios.

6. **Garantía:** Es el documento que, cuando el Secretario Regional Ministerial así lo determine, deberá entregar el Solicitante de un Arriendo, con el objetivo de resguardar el interés fiscal, que a su vez podrá ser utilizado para cubrir rentas insolutas y otros pagos que adeude el arrendatario, tales como gastos comunes, contribuciones, y otros de análoga naturaleza que deriven del contrato.

7. **Inmueble:** Es el activo inmobiliario objeto de la solicitud de Arriendo.

8. **Ley 19.880:** Ley numero 19.880, Orgánica Constitucional que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

9. **Mejoras:** Son las adiciones introducidas por los arrendatarios en los inmuebles, que incrementan su valor o calidad y que pueden ser valoradas y retiradas sin causar detrimento al bien raíz.

10. **Ministerio - MBN:** Ministerio de Bienes Nacionales.

11. **Ministro:** Ministro(a) de Bienes Nacionales.

12. **Manual de mensura del MBN:** Es el manual que se encuentra regulado en la Resolución Exenta N° 1098 de 08 de Julio de 2010, que aprueba y modifica el "Manual de Normas Técnicas de Mensura del Ministerio de Bienes Nacionales".

13. **Ocupante ilegal:** Es la persona que ocupa un inmueble fiscal sin la autorización que le permita hacer uso y goce de la propiedad, por mera tolerancia o ignorancia del Ministerio.

14. **Ocupante irregular:** Es la persona que hace uso de un inmueble fiscal que le fue otorgado en Arriendo mediante un acto administrativo que se encuentra vencido y requiere ser actualizado.

15. **Plan de abandono:** Es el plan de manejo de terreno que debe presentar el Solicitante de determinados arriendos de carácter excepcional, a objeto de garantizar que no se causará impacto ambiental ni daños en el inmueble fiscal una vez que éste sea desocupado.

16. **Prescindibilidad del inmueble fiscal:** Se refiere a la posibilidad de que el Fisco declare un inmueble fiscal como susceptible de ser arrendado, no disponiendo de él para otros fines.

17. **Recurso de reposición:** Es aquel medio de impugnación interpuesto ante la misma autoridad que dictó la resolución recurrida, quien a su vez lo conoce y resuelve. Se distingue del recurso jerárquico en cuanto éste último se interpone ante la misma autoridad que dictó la resolución recurrida, pero es alzado para ser conocido y resuelto por el superior jerárquico.

18. **Recurso de apelación:** En materia de arriendos, se identifica con la posibilidad que tiene el Solicitante de formular reparos a las condiciones del arriendo propuestas por la Seremi. Es una posibilidad que se otorga al Solicitante, para manifestar su desacuerdo con las condiciones contractuales propuestas, y no se identifica con los recursos propios del procedimiento administrativo.

19. **Renovación de Arriendo Automática:** Es aquella renovación excepcional que se realiza de forma automática y no requiere del ingreso de una nueva

postulación, bastando únicamente con aumentar el plazo del Arriendo y agregar cuotas hasta la nueva fecha de término.

20. **Renovación de Arriendo por Sistema:** Es aquella que se realiza una vez vencidos los plazos establecidos al efecto en el respectivo contrato, y requiere del ingreso de una nueva postulación, como asimismo la actualización de datos claves tales como antecedentes del arrendatario, renta de Arriendo y plazo del mismo, lo que para todos los efectos será considerado un nuevo arriendo. Esta renovación podrá ser consecutiva, al mismo arrendatario, y de ella se dejará constancia en el Sistema. Por regla general, toda renovación que se realice por esta vía requerirá de una fiscalización previa del inmueble.

21. **Resolución de Arriendo:** Es el acto administrativo unilateral dictado por el Seremi correspondiente a la circunscripción del inmueble fiscal entregado en Arriendo.

22. **Seremi:** Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, con competencia en la región en la que se emplaza el Inmueble objeto de la solicitud de arriendo.

23. **Seremía:** Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, con competencia en la región en la que se emplaza el Inmueble objeto de la solicitud de arriendo.

24. **SIAC:** Encargado del Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía de la oficina principal de la Región u Oficina Provincial en la que se emplaza el Inmueble.

25. **Sistema de Cobranza:** es el sistema informático interno del Ministerio de Bienes Nacionales que se utiliza para controlar el pago de los procesos ministeriales que generan créditos para el Fisco de Chile, entre los cuales se encuentra el arriendo de inmuebles fiscales.

26. **SISTRED:** Es el sistema informático interno del Ministerio de Bienes Nacionales que se utiliza para controlar diversos procesos de tramitación en formato digital, entre los cuales se encuentra el arriendo de inmuebles fiscales.

27. **Sistema Nacional de Catastro Vigente:** Es el sistema de catastro de inmuebles fiscales que se encuentra a cargo de la División de Catastro del Ministerio de Bienes Nacionales.

28. **Solicitante:** Es la persona, natural o jurídica, que presenta la solicitud de arriendo del Inmueble.

TIPOS DE SOLICITUDES

A. **Solicitud de Arriendo Habitacional:** Es aquella solicitud que recae en un inmueble fiscal susceptible de ser utilizado como vivienda (casa habitación), que a su vez pueden ser casas, departamentos, o sitios eriazos con destino habitacional en los que se permita la construcción o la introducción de mejoras con consentimiento del dueño (Fisco).

B. **Solicitud de Arriendo para Desarrollo de Proyectos Industriales y/o Comerciales Temporales:** Es aquella solicitud en la cual el Solicitante estará obligado a presentar un proyecto de inversión que no implique la instalación de infraestructura permanente y su ejecución deberá ser de corto plazo (no mayor a cinco años en zona urbana y 10 años en zona rural.

C. **Solicitud de Arriendo para Proyectos Agrícolas:** Es aquella solicitud que recae sobre inmuebles fiscales aptos para fines agrícolas. Este tipo de arriendos se otorgarán únicamente respecto de inmuebles ubicados en sectores rurales.

D. **Solicitud de Arriendo para proyectos Forestales, Silvícolas o Silviculturales:** Es aquella solicitud que supone el desarrollo de proyectos de explotación forestal o la implementación de proyectos de cultivo forestal silvícola.

E. **Solicitud de Arriendo para Veranadas:** Las Veranadas corresponden principalmente a terrenos ubicados en la alta y pre cordillera, cuyo período de uso histórico, corresponde aproximadamente a sólo 4 meses en el año (diciembre a marzo, dependiendo de las características climáticas de cada año, pudiendo adelantarse o atrasarse dicho período) y cuya finalidad es la alimentación de ganado. Durante los restantes 8 meses, los terrenos generalmente se encuentran cubiertos de nieve, por una capa de aproximadamente de 30 a 70 cms.

   El Ministerio de Bienes Nacionales podrá otorgar arriendos para estos fines, respecto de inmuebles fiscales que cumplan con la aptitud necesaria para ello.

F. **Solicitud de Arriendo para Extracción de Áridos y Pétreos:** Es aquella solicitud que recae sobre inmuebles fiscales definidos por el solicitante como polígonos de interés para iniciar en ellos faenas extractivas de este tipo de materiales.

   El Solicitante estará obligado a presentar un Proyecto de Extracción que detalle el volumen de material a extraer y la superficie del suelo que se empleará con ese fin; el correspondiente Plan de Abandono aprobado por la(s) institución(es) competente(s) y los certificados debidamente aprobados por la Dirección General

de Aguas, el Ministerio de Salud y demás autoridades que correspondan[1]. Cuando proceda, el solicitante deberá acompañar la respectiva Resolución de Adjudicación de Proyecto, si este ha sido encargado, por ejemplo, por el MOP, el SERVIU, u otro organismo de análoga naturaleza.
Ningún proyecto extractivo de áridos podrá explotar el potencial del inmueble fiscal en mayor medida que aquella expresada en el Proyecto de Extracción, por lo que la fiscalización de estos arriendos deberá considerar dicha medición, y cualquier exceso en la explotación proyectada será causal de término de contrato.
Por su parte, el "Plan de Abandono" que se incorpore en el contrato deberá considerar al menos los siguientes aspectos:

1. Taludes máximos de un 30%, con bordes rebajados, buscando asemejar de la mejor forma posible una depresión natural armónica con el entorno.
2. El material de rechazo no podrá ser inferior a 3 pulgadas.
3. Eliminación total de acopios de material de rechazo y escarpe, distribuyendo homogéneamente el material en toda la superficie del terreno, dejando el material grueso cubierto por el de menor granulometría.
4. Eliminación total de envases, piezas y partes de maquinarias, materiales de construcción, fierros, tambores, maderas y otros elementos ocupados para las faenas de extracción, disponiendo de ellos de conformidad a la normativa correspondiente.
5. Cualquier construcción existente deberá ser demolida, dejando el terreno libre de escombros, incluidas las losas de hormigón. La ejecución de la demolición y la disposición de los residuos deberá realizarse de conformidad a la normativa vigente.
6. En el caso de los proyectos que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, el Plan de Abandono deberán considerar además todos aquellos requisitos que se establezcan al efecto en la resolución correspondiente.

No podrán concederse arriendos directos para la extracción de áridos respecto de inmuebles que superen las 5 Has. (cinco hectáreas) de superficie total. Con todo, para aquellos arriendos otorgados de manera directa respecto de inmuebles cuya cabida no supere dicha superficie podrán plantearse ampliaciones, en tanto el arriendo que se conceda no supere las cinco hectáreas totales, sumados el arriendo original y la nueva solicitud de superficie, debiendo actualizarse en consecuencia la renta concesional, el Plan de Abandono y el Proyecto de Extracción (las extracciones del Plan completo no podrán exceder la cantidad que obliga la licitación pública).

[1] Con todo, el Encargado de la Unidad de Bienes deberá velar porque toda solicitud de extracción de áridos se ajuste en su evaluación ambiental a los parámetros, dimensiones y cantidades determinadas en el punto i.5.1. del Decreto Supremo 40 de 2013 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental. El procedimiento para solicitar en arriendo los inmuebles requeridos dependerá de su superficie y necesidad de ser sometidos los proyectos extractivos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con el objeto de evitar la fragmentación artificial de los inmuebles y para efectos de medir la superficie de un proceso de extracción, deberán considerarse extracciones colindantes o de tal modo cercanas, aquellas en que sea presumible esperar para ellas una explotación conjunta, aún cuando estén siendo explotadas o solicitadas por distintas personas naturales o jurídicas.

Todo arriendo concedido para la extracción de áridos deberá considerar la monumentación de los vértices del inmueble.

G. **Solicitud de Arriendo para Instalación de Antenas:** Es aquella solicitud que tiene por objeto la instalación de equipos de telecomunicaciones montados en antenas, sean estos de telefonía celular, televisión, radio o similares. El solicitante deberá entregar la autorización de la Subsecretaría de Telecomunicaciones para la transmisión de la señal correspondiente en la respectiva coordenada. Lo anterior ajustándose cabalmente a lo definido en la Ley General de Telecomunicaciones.

H. **Solicitudes para Letreros Publicitarios:** Es la solicitud que recae sobre un punto específico de un inmueble fiscal, con la finalidad de instalar en él un letrero publicitario. En estos casos, el solicitante estará obligado a presentar los certificados o autorizaciones correspondientes de la Municipalidad competente o de la Dirección de Vialidad, según sea el caso. Lo anterior ajustándose plenamente a lo indicado en el Reglamento Vigente sobre Publicidad Caminera de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.

I. **Solicitudes de Arriendo para Instalaciones Temporales como circos, ferias y otros de similar naturaleza:** Este tipo de solicitudes tiene como único objeto una instalación esporádica y temporal, para fines recreativos o comerciales. Estos periodos de ocupación podrán ser inferiores o superiores a un mes, aplicándose en cada caso los criterios siguientes:

   - Si el período de ocupación del inmueble fiscal solicitado es superior a un mes, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá otorgar excepcionalmente una autorización de uso del inmueble, una vez que el Solicitante haya entregado la Carta de Aceptación de Arriendo y la Boleta de Garantía correspondiente. Junto con lo anterior, y a fin de obtener dicha autorización, el Solicitante deberá acompañar un Plan de Abandono, el que deberá ser aprobado por el Ministerio y las autoridades competentes de acuerdo a la normativa vigente.
   - En aquellos casos en que el período de ocupación del inmueble solicitado sea inferior a un mes, el Ministerio podrá dictar una Resolución de carácter excepcional en virtud de la cual se otorgará un Permiso de Ocupación Gratuito por un plazo no superior a un mes, en la medida que el Solicitante acompañe un Vale Vista por un valor entre $100.000 o $200.000, dependiendo de la situación económica del solicitante, además deberá entregar un Plan de Abandono a fin de garantizar el buen uso del inmueble. También será un requisito, comprometerse a entregar un Nº de entradas a alguna institución de beneficencia, de la ciudad respectiva.

J. **Solicitud de Arriendo para Acopio Temporal de Material:** Es la solicitud que se plantea respecto de inmuebles fiscales que servirán durante el arriendo para el acopio de materiales tales como piedras, escombros y otros que no afecten el medio ambiente, en la medida que el Solicitante acompañe Boleta de Garantía y Plan de Abandono y cumpla con otros requisitos adicionales que garanticen la integridad del inmueble.

K. **Solicitud de Arriendo para Camping:** En el caso de arriendos temporales para la instalación de campings o sitios de acampada, se exigirá al Solicitante acompañar Boleta de Garantía y Plan de Abandono. En estos casos, la resolución de arriendo o el contrato, en su caso, especificará asimismo la obligación para el arrendatario de no bloquear el acceso a las playas, lagos, ríos, y no entorpecer las faenas de pesca de la costa del litoral, labores ganaderas o agrícolas, o inmuebles privados.

L. **Ocupante Irregular o Ilegal de un Inmueble Fiscal:** Sólo de manera excepcional podrán entregarse en arriendo inmuebles fiscales a aquellos ocupantes ilegales o irregulares que los hayan utilizado en beneficio propio por más de seis meses. Se dará curso a estas solicitudes sólo cuando el ocupante indemnice al Fisco de Chile por una suma equivalente a la renta mensual multiplicada por los meses de ocupación y la autoridad regional ministerial manifieste su aceptación. Por regla general dicha indemnización se cobrará en 1 cuota y en forma excepcional en un máximo de 6 cuotas, lo que deberá quedar estipulado en la resolución de arriendo o en el respectivo contrato, y se agregará como cobro retroactivo al momento de emitir el cupón de pago, acción que será realizada por los Encargados del proceso de Arriendo del Nivel Central.

   Ejemplo: Si existe un ocupante irregular que mantiene una ocupación por 6 meses, y cuya renta de arriendo equivale a $100.000 mensuales, deberá pagar en el primer cupón de pago, $100.000 por renta periodo y $600.000 por ocupación; en total, pagará $700.000. En cambio, si desea pagar el retroactivo en un máximo de cuotas (6), el pago corresponderá a un monto de $200.000 por seis meses.

   Con todo, la autoridad regional siempre estará facultada para convenir con los arrendatarios morosos fórmulas especiales de pago.

PROCEDIMIENTO DE ARRIENDO

INGRESO DE LA SOLICITUD AL SISTEMA

SISTEMA INFORMÁTICO.

El Ministerio de Bienes Nacionales contará con un sistema informático especializado en la tramitación de expedientes en formato digital. Este sistema será el principal medio de tramitación de los arriendos, y todas las copias impresas que utilicen y custodien las Seremías deberán ser consideradas únicamente respaldos a dicha tramitación.

PRESENTACIÓN DEL FORMULARIO DE SOLICITUD DE ARRIENDO, ANTECEDENTES Y CONSULTA POR INMUEBLE.

Toda persona natural o jurídica que desee arrendar un inmueble fiscal y crea reunir uno o más de los criterios de asignación de bienes raíces fiscales vigentes en el Ministerio de Bienes Nacionales, deberá completar el formulario de consolidación de dominio disponible en cada Seremía, acompañando sus antecedentes ante el encargado regional del SIAC. Una vez ingresada la Solicitud de Arriendo con todos los antecedentes, el SIAC creará un expediente en el Sistema de Administración de Arriendo de Inmuebles Fiscales (SISTRED), siendo responsable de la correcta incorporación de los datos al sistema y de la conformación del expediente.

Recibida la Solicitud, el SIAC consultará en el Sistema Nacional de Catastro Vigente si el Inmueble es fiscal y se encuentra disponible, pudiendo presentarse alguno de los siguientes supuestos:

a) **El Inmueble no es fiscal y/o no está disponible:** En este caso se informará tal situación al Solicitante y no se dará curso a la solicitud.

b) **El Inmueble es fiscal y se encuentra disponible:** en tal caso se remitirán los antecedentes al Encargado de la Unidad de Bienes, para analizar la pertinencia del arriendo.

c) **El SIAC no logra determinar si el inmueble tiene el carácter de fiscal y de disponible:** en este último caso, el SIAC deberá remitir el expediente a la Unidad de Catastro Regional, quien se encargará de verificar si el inmueble es susceptible de arriendo. Si el inmueble tiene la calidad de "fiscal disponible" pasarán los antecedentes a la Unidad de Bienes para verificar la pertinencia del arriendo. Junto a lo anterior, la Unidad de Catastro deberá informar si existe un plano generado del Inmueble que cumpla las normas técnicas necesarias establecidas en el Manual de Mensura del MBN y si existen otras peticiones relativas al mismo inmueble o parte de éste, y si las hubiere, en lo posible informará en qué etapa de tramitación se encuentran. El plano, de existir, será remitido a la Unidad de Bienes de la Seremía.

Siempre que se ingrese una solicitud a trámite, el respectivo encargado SIAC generará a través del sistema informático un número de ingreso y procederá a entregar al Solicitante un comprobante emitido automáticamente por el sistema, con el cual podrá hacer seguimiento desde la página web del estado de su solicitud.

Los antecedentes que sean acompañados por el solicitante en su solicitud deberán ser digitalizados por el encargado SIAC y subidos al sistema en el momento. Sólo en casos excepcionales, cuando la cantidad de antecedentes recibidos lo amerite, podrá diferirse la digitalización y la entrega del comprobante al solicitante. En todo caso deberán arbitrarse las medidas necesarias para que estas dilaciones tomen lo menos posible.

ANTECEDENTES COMUNES A TODA POSTULACIÓN.

Toda postulación de arriendo a un inmueble fiscal, sin excepción, deberá acompañar lo siguiente:

a) **Formulario de solicitud de arriendo**. El solicitante deberá completar el formulario publicado en la página web del Ministerio bajo el título "Formulario de Consolidación de Dominio" y adjuntar al mismo los antecedentes allí señalados.
El solicitante deberá completar obligatoriamente todos los campos que permitan su individualización, en particular:

- Domicilio: deberá señalar un domicilio válido para la práctica de las notificaciones a que de lugar el procedimiento, dicho domicilio no podrá corresponder al del inmueble cuyo arriendo se solicite.
- Teléfono: al menos dos teléfonos de contacto.
- Correo electrónico: vigente e idealmente correspondiente a una casilla propia del solicitante.

b) **Seguro de incendio.** Si en el inmueble hubieren construcciones (viviendas, departamentos, bodegas, etc.) el solicitante deberá acompañar una póliza de seguro por este concepto, a su costa, que en caso de siniestro establezca como beneficiario directo de las indemnizaciones que correspondan a la Seremía respectiva. Este requisito podrá ser discrecionalmente omitido por la autoridad regional.

c) **Garantía.** La garantía en el arriendo tiene como finalidad asegurar el pago de las rentas de arrendamientos, eventuales deterioros en el inmueble y otras obligaciones que imponga la resolución y contrato de arriendo. El solicitante podrá acompañar su garantía desde el inicio del procedimiento y hasta el momento en que acepte las condiciones propuestas para el arriendo.

d) **Minuta explicativa del proyecto a desarrollar en el Inmueble.** Si el inmueble se requiere para ejecutar un proyecto de inversión, el Solicitante deberá adjuntar la información sobre dicho proyecto, en la forma de una "Minuta Explicativa del Proyecto".

e) **Requisitos especiales.** Tratándose de Arriendos de carácter excepcional, cuando se trate de un ocupante irregular o ilegal de un inmueble fiscal, o cuando el arriendo se requiera para extracción de áridos, instalación de antenas, letreros para publicidad, instalaciones temporales (circos, ferias y otros de similar característica), acopio temporal de material y camping, se requerirá cumplir determinados requisitos específicos establecidos más adelante en este Manual.

f) **Otros antecedentes**. que pueda exigir la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

Para iniciar el trámite, el interesado podrá obtener en el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienes.cl) los antecedentes y requisitos necesarios para la postulación. Una vez que tenga preparados todos sus antecedentes para presentarlos, deberá concurrir a la oficina de la Secretaría Ministerial de Bienes Nacionales regional (u oficina provincial en su caso) donde el encargado del SIAC registrará los datos exigidos en el sistema informático SISTRED, se recibirán los documentos acompañados y se le entregará un número de postulación con el cual podrá hacer seguimiento desde la página web del estado de sus solicitud.

ANTECEDENTES SEGÚN TIPO DE SOLICITANTE.

A) Persona Natural:

- Fotocopia de la cédula de identidad.
- Alternativamente, liquidación de sueldo de los tres últimos meses (para trabajadores dependientes); las tres últimas declaraciones de IVA y Declaración de Impuesto a la Renta, del último año tributario, (para trabajadores independientes); o la documentación que acredite fehacientemente que el solicitante cuenta con la capacidad de pago suficiente para responder de las rentas de arrendamiento.
- Certificado Oficial de Antecedentes Comerciales con Aclaraciones en Trámite. (Boletín Comercial). Este requisito podrá omitirse discrecionalmente por la Seremía respectiva.
- Comprobante de domicilio.

B) Persona Jurídica:

- Fotocopia del RUT de la persona jurídica.
- Si se trata de una Corporación o Fundación, copia de sus estatutos y certificación de vigencia.
- Si se trata de una Organización Comunitaria Funcional de aquellas contempladas en la ley N° 19.418, copia de estatutos y certificación municipal de vigencia.
- Si es una sociedad, copia de estatutos e inscripción de la sociedad en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces competente, con vigencia de no más de 30 días.

- Copia autorizada de escritura pública donde conste la personería del Representante Legal de la persona jurídica, con vigencia de no más de 30 días, o mandato suficiente de dicho representante para comparecer.
- Estado de situación y balance del último año tributario u otro documento que acredite la capacidad de pago. (Balance General, Declaración de IVA, etc.)
- Comprobante de domicilio.

OTROS ANTECEDENTES SEGÚN PROPÓSITO O FINALIDAD DEL ARRIENDO:

A) Solicitud de Arriendo para Desarrollo de Proyectos Industriales y/o Comerciales Temporales.

- Descripción del proyecto, con especificación de su duración.
- Fuente de financiamiento o acreditación de recursos asociados a la ejecución del proyecto.
- Plan de manejo, si fuere procedente.
- Patente Municipal, si procede.

B) Solicitud de Arriendo para Proyectos Agrícolas, Forestales o Silvícolas.

- Autorización del Servicio Agrícola y Ganadero para el desarrollo de proyecto agrícola.
- Fuente de financiamiento o acreditación de recursos asociados a la ejecución del proyecto.
- Resolución de Calificación Ambiental, si procede.

D) En caso de Extracción de áridos y pétreos:

Todo solicitante de un arriendo cuya finalidad sea la extracción de áridos, deberá acompañar a su pedimento los siguientes instrumentos:

- Proyecto de extracción, que señale la cantidad de metros cúbicos de áridos que se extraerán del inmueble arrendado durante la vigencia del contrato. Ningún proyecto de extracción podrá considerar un material de rechazo inferior a 3 pulgadas. Este proyecto deberá especificar:
  - Superficie destinada a extracción.
  - Volumen en m^3 a extraer, con indicación del tipo de material, si dicha información está disponible.
- Certificado de pertinencia emitido por el SEA, indicando si es o no necesario que el proyecto a desarrollar en el inmueble ingrese al Sistema de Impacto Ambiental.
- Permisos Municipales que sean necesarios.
- Certificado de la Dirección General de Aguas (DGA) en caso de cercanía de la propiedad a acuíferos, cauces, ríos o esteros.
- Carta Gantt: con el detalle de los plazos de ejecución del proyecto de extracción.
- Plano georeferenciado con la ubicación del inmueble a explotar.

- Informe de la Dirección de Obras Municipales, si fuera el caso, indicando que el uso de suelo asignado permite la actividad a desarrollar.
- Informe del SEREMI de Medio Ambiente indicando que la propiedad no se encuentra en una zona declarada como "saturada".
- Plan de manejo, en la eventualidad de que sea necesario.
- Plan de Abandono: que detalle el estado en que se devolverá el inmueble al término del contrato de arriendo.
- Declaración jurada, que acredite que el solicitante no es beneficiario de otro arriendo colindante, por si o a través de personas jurídicas en las que tenga participación o representación.

E) Solicitudes para Letreros Publicitarios

- Certificado otorgado por la Dirección de Vialidad, que de cuenta del cumplimiento de la norma de altura y dimensiones en atención al inmueble solicitado en arriendo.
- Especificación técnica del material e instalación del aviso caminero.

F) Solicitud de Arriendo para Instalación de Antenas

- Plano georeferenciado con las coordenadas UTM del polígono en que se emplazará la antena.
- Indicación de vías de acceso, o en su defecto, indicación de la necesidad de constituir servidumbre para llegar al sitio arrendado.

G) Solicitudes de Arriendo para Instalaciones Temporales como circos, ferias y otros de similar característica.

- Patente municipal, o solicitud de ésta en trámite, si procede.
- Garantía, si procede.

H) Solicitud de Arriendo para Acopio Temporal de Material

- Plan de abandono del inmueble.
- Garantía, si procede.

I) Solicitud de Arriendo para Camping

- Permiso municipal, si procede.
- Permisos sanitarios, si proceden.
- Plan de abandono del inmueble.
- Garantía, si procede.

J) Ocupante Irregular o Ilegal de un Inmueble Fiscal.

- Carta compromiso de pago.

VERIFICACIÓN DE DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE

EL ENCARGADO DE CATASTRO VERIFICA CARÁCTER DEL INMUEBLE.

En aquellos casos en que el encargado de catastro reciba del SIAC la "Solicitud de ingreso de inmueble" vía sistema, con toda la documentación entregada por el solicitante, procederá a identificar el inmueble, realizando para ello gestiones con otros servicios y/o ejecutará una visita a terreno si el caso lo amerita.

Será responsabilidad del encargado de catastro determinar la situación precisa de uso de los bienes disponibles, señalando inequívocamente si éstos cuentan con actos administrativos vigentes que los afecten, o si en ellos hubiera ocupantes ilegales o irregulares.

Si el inmueble tiene la calidad de "fiscal disponible" pasarán los antecedentes a la unidad de bienes. Junto a lo anterior, la unidad de catastro deberá informar si existe un plano generado respecto del inmueble que cumpla las normas técnicas necesarias establecidas en el Manual de Mensura del MBN y si existen otras peticiones relativas al mismo inmueble o parte de éste, y si las hubiere, en qué etapa de tramitación se encuentran. El plano, de existir, será remitido a la unidad de bienes de la Seremía. La unidad de catastro verificará los antecedentes del inmueble y la disponibilidad del mismo para los fines que ha sido requerido. Efectuará el informe catastral para ser adjuntado al expediente de postulación y consignará la necesidad de solicitar planos u otros antecedentes a posterior. A continuación entregará el expediente a la unidad de Administración de Bienes.

El plano elaborado por el Solicitante deberá ser visado por el Encargado de la Unidad de Catastro, quien verificará el cumplimiento de las normas técnicas del Ministerio, haciendo las visitas de rigor al Inmueble, en caso de ser necesario. En el evento que el plano no cumpla con el Manual de Normas Técnicas del MBN, deberá ser corregido por el Solicitante, a su costo. Cuando se trate de Solicitantes de escasos recursos, que sean así calificados por el Seremi, será el Encargado de la Unidad de Catastro quien deberá proceder a la elaboración del plano. Hecho lo anterior, la Unidad de Catastro remitirá el expediente a la Unidad de Bienes para continuar con la tramitación.

Si el inmueble no es fiscal disponible entonces el encargado de catastro realizará una "Solicitud de búsqueda de inmueble" por sistema y notificará al solicitante que el inmueble no es fiscal.

EXIGENCIA DE PLANO.

Por regla general, el arriendo deberá estar asociado a un plano, entregado por el solicitante o elaborado por la propia Seremía. Con todo, los requisitos exigidos en la validación catastral dos, podrán ser obviados en aquellos casos en que se tenga meridiana claridad de los límites y dimensiones del inmueble solicitado en arriendo, no resultando justificable la exigencia del plano para la determinación de la renta de arriendo respectiva y bastando la entrega del croquis contemplado en el formulario de postulación o aquellos requisitos contemplados en el Manual de Normas Técnicas de Mensuras.

En la postulación de arriendos para letreros camineros, puestos de ventas u otros de esta misma condición, se requerirá identificar de manera precisa el lugar a través de una coordenada obtenida con GPS, identificación del camino mediante número asignado por la Dirección de Vialidad, kilometraje en donde se ubica el letrero, etc.

Para el caso de arriendos por períodos acotados, tales como extracción de áridos, leña, pastos, acopio de materiales, circos, ferias de entretención u otros similares, sólo se requerirá, según sea el caso, la identificación y descripción de cualquier elemento que permita identificar el emplazamiento o el nombre del lugar solicitado en arriendo.

Cuando se requiera un plano oficial del Inmueble solicitado en Arriendo, el Encargado de la Unidad de Catastro Regional deberá verificar si en sus archivos existe alguno confeccionado con anterioridad. En caso de no existir plano oficial del Inmueble solicitado en Arriendo, la Unidad de Catastro deberá requerir directamente al Solicitante un plano elaborado de acuerdo al Manual de Mensuras del MBN, el cual deberá acompañarse impreso y firmado por el profesional responsable. Además, el Solicitante deberá acompañar una copia en formato digital Autocad® (.dwg) y en formato compatible con el software Google Earth® (.kmz).

En los predios que el Fisco otorgue en arriendo, donde sea menor su temporalidad o bien su expresión en superficie, se exceptuará de realizar un plano ministerial conforme a las Normas Técnicas de Mensura, para su individualización.

INDIVIDUALIZACION DE INMUEBLES PARA IDENTIFICAR ARRIENDOS SIN EXPRESIÓN AREAL

Catastralmente, se denominan arriendos sin expresión areal aquellos que ocupen hasta un máximo de 25 m² o bien, pudiendo ocupar más de esta superficie, su expresión areal se asemeje una línea en el espacio, en cuyo caso no deberá superar los 50 m². Esta excepción al requsito del plano valdrá para arriendos otorgados hasta por 5 años, y será considerada para instalación de letreros camineros, puestos de ventas u otros de esta misma condición.
En la tramitación de arriendos para letreros camineros, puestos de ventas u otros similares, que puedan estar ubicados en terrenos fiscales a orilla de un camino público,

línea férrea, un canal, etc., (fuera de la franja de protección), se prescindirá de un plano, bastando para su ubicación e identificación los siguientes elementos:

- Identificación del lugar a través de una o más coordenadas obtenidas con navegador GPS, procurando tomarlas en lugares despejados de obstrucciones
- Identificación del camino mediante el número que le asigna la Dirección de Vialidad de acuerdo a su clasificación.
- Identificación del canal por su nombre.
- Ubicación según origen y destino del camino o vía férrea, se adoptará como origen el Norte hasta 45º de orientación hacia el Este y el Oeste, para el resto el origen será el Oeste.
- Margen o lado del camino o línea férrea donde se ubica el letrero caminero, este puede ser izquierdo o derecho, mirado desde el origen.
- Kilometraje, en donde se ubica el letrero a partir del origen, expresado con un Decimal.

Ejemplo 1:
El terreno solicitado en arriendo para la instalación de un puesto de venta, se ubica en el kilómetro 54,7; al lado derecho de la Ruta 68 que va de Valparaíso a Santiago y sus coordenadas, (obtenidas con navegador) son N... E..., DATUM..., HUSO...

Ejemplo 2:
El terreno solicitado en arriendo para la instalación de letrero caminero, se ubica en el kilómetro 75,2; al lado derecho de la vía férrea que va de Santiago a Rancagua y sus coordenadas, (obtenidas con navegador) son N... E..., DATUM..., HUSO...

INDIVIDUALIZACION DE INMUEBLES PARA IDENTIFICAR ARRIENDOS TEMPORALES.

Catastralmente, se denominan arriendos temporales aquellos con un período máximo de hasta 6 meses, los que serán considerados para extracción de: áridos, leña, pasto, etc., acopio de materiales, circos, ferias de entretención u otros usos similares.

En la tramitación de estos arriendos se prescindirá de tener un plano bastando para su ubicación e identificación contar con los siguientes elementos:

1. En el caso de extracción de áridos:
   - Identificación del río, indicando su orilla Norte o Sur.
   - Descripción de cualquier otro elemento que permita identificar el lugar (como puente, sifón, cruce de camino, etc.)

2. En el caso de extracción de leña, pasto, etc, acopio de materiales, veranadas, circos, ferias de entretención u otros usos similares.
   - Nombre del lugar solicitado en arriendo.
   - Descripción de cualquier elemento que permita identificar el lugar (como puente, sifón, cruce de camino, canal, etc.)

En ambos casos (1 y 2), se deberá precisar el lugar extrayendo una o más coordenadas de productos cartográficos institucionales (IGM, SAF, SHOA, Municipios, Ministerios), de escalas medias y mayores (1:50.000; 1:20.000; 1:10.000, etc). De no disponer de la cartografía a las escalas mencionadas, se podrá utilizar la cartografía escala 1:250.000

Igualmente, la decisión de obtener una sola coordenada estará condicionada a la figura que represente el arriendo solicitado, entendiendo que se circunscribe en una figura cuyo largo no triplica el ancho. En aquellos casos en que el largo triplique el ancho de la figura, se deberán obtener como mínimo dos coordenadas.

La excepción la constituirán los predios concedidos en arriendo para veranadas, los cuales por su gran dimensión y mayor temporalidad deberán contar con un plano, que para estos efectos bastará que tenga carácter informativo, y que tendrá como único objetivo obtener la superficie aproximada y su ubicación, para poder realizar la tasación y controlar la superposición con otros predios arrendados.

ANÁLISIS DE PERTINENCIA DEL ARRIENDO

VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DEL POSTULANTE.

Si el Inmueble tiene la categoría de "fiscal disponible", el Encargado de la Unidad de Bienes Regional recibirá el expediente de Arriendo por sistema y analizará los antecedentes adjuntos para exponer la respectiva solicitud al Seremi.

La Unidad de Bienes regional revisará en el sistema de control de arriendos que el postulante no cuente con arriendos o deudas anteriores, situación que consignará en el expediente respectivo[2]. Además verificará la capacidad de pago del solicitante y dejará constancia de dicho antecedente, a fin de que el Seremi califique su situación socioeconómica[3]; a este respecto, y por regla general, el canon o renta de arrendamiento no podrá superar el 25% del total de los ingresos mensuales que acredite el solicitante.

Aprobado el plano, deberán gestionarse en forma simultánea los siguientes documentos y certificados:

a) Enrolamiento del Inmueble ante el Servicio de Impuestos Internos, en el caso que no lo estuviere;
b) Certificado de Avalúo Fiscal del Inmueble para efectos del cálculo del impuesto territorial, en el mismo caso anterior;
c) Tasación comercial de la propiedad.

Una vez verificados los antecedentes económicos del solicitante, se agregará al expediente de postulación el certificado de avalúo fiscal de la propiedad al semestre en curso, y la estimación de su valor comercial, proponiendo en consecuencia el canon o renta de arriendo y plazos de vigencia del mismo. Una vez completados estos antecedentes y afinado el expediente con las consultas sectoriales que procedan en cada caso, se informará el expediente al Seremi o se enviará al Comité Consultivo, a fin de que sea revisado.

El expediente deberá contener al menos la siguiente información:

a) La individualización del inmueble solicitado en arriendo, con expresión de su ubicación y cabida.

---

[2] Si el solicitante registra deudas anteriores en el Sistema, deberá pagarlas antes de que se disponga un nuevo arriendo en su favor.

[3] Corresponderá al Seremi calificar la situación socioeconómica del Solicitante, pudiendo catalogarlo como "Solicitante de Escasos Recursos". Esta calificación excepcional, permitirá al Seremi otorgar facilidades en la tramitación.

b) Certificado de Avalúo emitido por el Servicio de Impuestos Externos, correspondiente al inmueble, del semestre en curso.
c) Una propuesta de valor de Arriendo, de acuerdo al artículo 69 del Decreto Ley Nº 1939 de 1977.
d) Los plazos propuestos para la vigencia del Arriendo.
e) Un pronunciamiento sobre la capacidad de pago del Solicitante.

Junto con lo anterior, el Encargado de la Unidad de Bienes será responsable de preparar un informe, que además certifique que la documentación que conforma el expediente y la información que describe la operación de Arriendo es suficiente, actualizada y correcta. Dicho informe contendrá además una mención que deberá indicar expresamente si el solicitante ha sido o es actualmente beneficiario de arriendo, y en este último caso, el detalle del o los demás arriendos que mantenga vigentes.

La colindancia entre arriendos otorgados a un mismo solicitante no es deseable. Con todo, en los casos de arriendos para la extracción de áridos y pétreos, o aquellos requeridos con la finalidad de destinar el inmueble a depósitos de estériles, o cualquier otro que pueda verse afecto a la normativa ambiental, deberá verificarse que el otorgamiento del arriendo, en caso de colindancia, no vulnere la normativa sobre fraccionamiento de proyectos.

Asimismo, el Encargado de la Unidad de Bienes deberá verificar si el inmueble presenta morosidades por concepto de servicios básicos, gastos comunes o similares, debiendo informar dicha circunstancia al solicitante al momento de notificarle la renta de arrendamiento. El hecho de existir morosidades que afecten al inmueble no será impedimento para que igualmente pueda otorgarse el arriendo.

Tratándose de una renovación de Arriendo, el Encargado de la Unidad de Bienes deberá actualizar la tasación comercial y gestionar las autorizaciones y pronunciamientos que resulten necesarios, a la vez que solicitará al Arrendatario la actualización de antecedentes.

TASACIÓN.

A todo expediente de arriendo deberá acompañarse una tasación que estime el valor comercial del inmueble, la cual servirá de base para determinar el canon o renta de arrendamiento. En casos excepcionales podrán acompañarse tasaciones de entidades externas, si ello se estima conveniente o necesario para la mejor determinación del valor del inmueble en función de la renta de arrendamiento a cobrar.

INFORME DE RECOMENDACIÓN.

Tras completar la carpeta de tramitación, el Encargado de bienes deberá preparar un informe de recomendación para el Seremi o el Comité Consultivo, según sea el caso, el cual deberá contener una relación completa del caso, con especial mención de lo siguiente:

- Individualización del solicitante.
- Individualización del inmueble.
- Plazo propuesto para el arriendo.
- Condiciones propuestas para el arriendo.

AUTORIZACIONES EXTERNAS.

Para la tramitación del expediente de arriendo, podrán solicitarse, entre otras, las siguientes autorizaciones a entidades externas:

a) **Autorización de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado (DIFROL):** Si el Inmueble se encuentra ubicado en zona fronteriza definida por dicho organismo, deberá solicitarse autorización a la Dirección Nacional, dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores.

b) **Informe de la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas del Ministerio de Defensa Nacional**: si el Inmueble está ubicado dentro de los 5 kilómetros de la costa, medidos desde la línea de más alta marea, y el Solicitante es extranjero domiciliado en Chile, corresponde solicitar autorización para el arriendo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6º, inciso segundo, del Decreto Ley Nº 1939 de 1977.

c) **Informe del Ministerio de Agricultura:** Si el Inmueble corresponde a un predio rural y de acuerdo a lo señalado en el artículo 16 del D.L Nº 1939 de 1977. Si previamente se ha solicitado al Ministerio de Agricultura un pronunciamiento general respecto de la zona o región en que se emplaza el Inmueble, podrá prescindirse de este informe e incorporarse las prohibiciones y obligaciones tanto de índole forestal como de protección o recuperación de terrenos a que se someterá el Solicitante.

d) **Autorización del plano de subdivisión al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG):** Si se trata de la subdivisión de un inmueble rural.

e) **DOM:** La Dirección de Obras Municipales respcetiva deberá pronunciarse respecto al permiso de edificación que se requiera para erigir construcciones en el inmueble arrendado. La tramitación de dicho permiso será de cargo exclusivo de cada solicitante.

f) Cualquier otro pronunciamiento que de acuerdo a la normativa vigente fuere indispensable para poder disponer válidamente del Inmueble y cuya obtención no estuviera prevista en alguna de las etapas posteriores de este procedimiento.

DETERMINACIÓN DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO

NORMA GENERAL PARA DETERMINAR EL CANON O RENTA.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 69 del DL 1939, la renta anual mínima que podrá fijarse en el arrendamiento de bienes raíces fiscales no podrá ser inferior al 8% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial.

Sin perjuicio de lo anterior, la renta de arrendamiento anual de un inmueble fiscal se fijará en pesos y deberá corresponder al **valor más alto** que resulte de comparar el equivalente al 6% de la Estimación Comercial del inmueble, con el equivalente al 8% de su Avalúo Fiscal. Este valor constituirá el mínimo a cobrar para los arriendos, sin perjuicio de la facultad discrecional de fijar un valor más alto, cuando dicha alza sea fundada y las circunstancias lo ameriten.

En aquellos arrendamientos en los que el pago de renta se pacte por anualidades, en ningún caso el valor de dicha cuota anual podrá ser inferior al 8% del avalúo fiscal del inmueble. Por ende, la renta mensual corresponderá como mínimo a la siguiente fórmula:

8% Avalúo Fiscal / 12 = Renta mensual

No obstante estos valores base, siempre podrán asignarse otros, por sobre estos montos. Asimismo, sólo en casos excepcionales, mediante decreto fundado podrán autorizarse rentas de arrendamiento inferiores a los mínimos legales contemplados en el artículo 69, ya citado.

DETERMINACION DE LA RENTA EN CASOS ESPECIALES.

i. **Proyectos industriales o comerciales temporales**: El cobro para este tipo de arriendo, consistirá en el máximo valor resultante entre la comparación del 6% de la estimación comercial y el 8% del avalúo fiscal, considerando como mínimo 3 U.F. de renta mensual.

ii. **Proyectos forestales, silvícolas o silviculturales:** En la determinación del cobro para este tipo de solicitudes, podrá requerirse la opinión de CONAF.

iii. **Extracción de áridos y/o depósitos de estériles**: La renta mínima de arrendamiento se determinará sumando la factorización del volumen de material a extraer o depositar más un factor por valor comercial base fijo, de acuerdo a los antecedentes de tasación que estén disponibles en la región. Así, a la renta base

determinada por el 12% del valor comercial del terreno, se deberá sumar un componente relacionado con el volumen extraído o depositado de materiales. De esta manera, por cada metro cúbico (m^3) extraído de arena se deberá cobrar a lo menos UF 0.009 y para extracción de rocas UF 0.010.

La renta anual de arrendamiento se calculará sobre la base del proyecto de extracción y considerará la suma de lo siguiente: a) un monto equivalente al 12% sobre el valor comercial del terreno, y b) un monto por metro cúbico proyectado de extracción, que fijará el SEREMI en base a criterios objetivos, generales y públicos, pero que no será inferior a 0,010 UF por m^3 extraído de rocas y UF 0,009 para extracción de arena.

Ej.: Arriendo para extracción de áridos.

Superficie base predial = 9000 m^2 (0,9 has)
Volumen de extracción = 30.000 m^3
Factor fijo para determinar valor comercial = 400 UF/Ha
Valor comercial terreno solicitado = UF 360

Renta de arrendamiento (12% valor comercial) = UF 43,2
Cálculo volumen de extracción = 30.000 m^3, factor de indemnización 0,010 = UF 300

Cálculo valor Renta Anual = Renta de arrendamiento (UF 21,6) + Cálculo volumen de extracción (UF 300)

Total mínimo a cobrar = UF 343,2

Sin perjuicio de lo anterior, y dada la naturaleza erosiva de los procesos asociados a este tipo de arrendamientos, la renta que se determine podrá aumentarse para considerar el concepto de resarcimiento anticipado del deterioro que experimente el inmueble.

iv. Equipos de telecomunicaciones: Tratándose del arriendo de terrenos para instalación de equipos de telecomunicaciones, se distinguirán las siguientes categorías para determinar la renta de arrendamiento:

1) **Equipos de Telefonía Celular y estaciones repetidoras de fibra óptica.**
2) **Antenas de Transmisión Televisiva.**
3) **Antenas de Radiodifusión**

El criterio para determinar la renta de arrendamiento para este tipo de instalaciones, obedecerá al concepto de espacio ocupado y demanda o interés por el uso de la propiedad, considerándose en el caso de instalación de mástiles un valor específico para éste y otro para cada una de las antenas o equipos que estén adosados.

De esta forma, el procedimiento para determinar la renta de arriendo en los casos descritos será el siguiente:

1) **Equipos de Telefonía Celular:** La superficie de terreno base a considerar para la instalación será de 100 m², por la que se cobrará un monto mínimo de 150 UF de arriendo anual. Sobre la utilización de los 100 m², se considerará superficie de resguardo físico y de las señales y el monto por la utilización de este se calculará en base al 6% de la estimación comercial, no pudiendo ser inferior al monto de 0.5 UF por metro cuadrado (m²).
No obstante estos valores bases, el comité consultivo podrá asignar por sobre estos monto otros, de acuerdo a criterios como; Valor Patrimonial, Impacto ambiental, demanda del recurso, etc.

En los casos de arrendamiento de inmuebles fiscales para emplazamiento de antenas móviles, la renta de arrendamiento será determinada aplicando la siguiente fórmula:

Renta Anual = (Superficie) * (Factor Población y Elevación)

Factor Superficie:

Toda solicitud de arrendamiento para instalación de antenas móviles que requiera entre 1 m² y 100 m² de terreno fiscal devengará el mayor valor como monto base entre:

- 150 U.F. anual.
- 8% del avalúo fiscal por la base de 100 m².
- 6% del valor comercial por la base de 100 m².

Cuando la superficie requerida exceda los 100 m^2 el monto de la renta adicional al monto base, se calculará como el mayor valor entre:

- 0,5 U.F. por metro cuadrado (m^2).
- 8% del avalúo fiscal por la base de 100 m².
- 6% del valor comercial por la base de 100 m².

En los casos de arriendos de inmuebles para llevar a cabo proyectos de índole social o financiada por proyectos gubernamentales, se les cobrará el 8% del avalúo fiscal por la base de 100 m^2 y por sobre éste cada metro adicional tendrá un costo anual de 0,1 U.F.

El arrendatario deberá comprometerse a cercar, como mínimo, el perímetro base arrendado, en un plazo máximo de 6 meses desde que inicie el arrendamiento, si no diere cumplimiento a esta obligación, el MBN quedará facultado para poner término al contrato de arrendamiento.

Factor Población y Elevación:

Una vez determinada la Comuna en la cual se solicitará la superficie a arrendar se determinará la población según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) del último Censo realizado.
Presentados por el solicitante las coordenadas de Latitud y Longitud, éste debe entregar la "Zona de Elevación" o diferencia de altura entre la superficie solicitada en arriendo con respecto al punto de cobertura que desea cubrir; especificando nombre de la zona a cubrir.
La "Zona de Elevación" para el punto a analizar será entregada por el arrendador, y su ponderación variará según si esta excede o no los 50 metros de altura. Si la zona de elevación superase los 50 metros de altura, el arrendador deberá especificar si el punto a cubrir corresponde a (sólo de manera referencial):

- Existencia de una zona residencial urbana a un radio menor a 1.500 metros.
- Existencia de una zona rural a un radio menor a 10.000 metros.
- Existencia de una carretera o tránsito a un radio menor a 10.000 metros.

Con la información de los puntos anteriores, el factor será determinado por la siguiente matriz, aplicando las siguientes condiciones:

	Zona Elevación	
Rango Habitantes	"Zona con elevación menor o igual a 50 mts."	"Zona con elevación mayor a 50 mts."
0 - 25.000	1,00	1,30
25.001 - 50.000	1,11	1,41
50.001 - 100.000	1,35	1,65
100.001 - 200.000	1,88	2,18
200.001 - 400.000	2,05	2,35
400.001 - más	2,23	2,53

Considerando los factores señalados en los numerales anteriores, la determinación del factor que se utilizará para determinar el valor de la renta de arrendamiento, se realizará buscando primero en las filas la población de la comuna según los rangos y luego en las columnas se buscará la elevación con el entorno.
Una vez determinado el factor, deberá ser multiplicado por el valor de la superficie solicitada. El producto de dicha operación, será la renta de arrendamiento final.

Subarrendamiento:

En aquellos casos que se solicite el adosamiento de más de un aparato de transmisión a un mástil o instalación de antena para el mismo arrendatario o para terceros en el terreno, se determinara un valor base a cobrar de acuerdo a la renta de arrendamiento final. Si la o las antenas adicionales son del arrendatario titular o de un tercero, el monto adicional a cobrar será equivalente al 25% de la renta de arrendamiento final anual por cada antena agregada. Será obligación del arrendatario comunicar oportunamente a la Seremi respectiva la incorporación de antenas adicionales; En caso contrario la omisión será causal de término de contrato de arrendamiento.

Ej.: Arriendo para Instalación de antena de Telefonía Celular.

Superficie base = 100 m² = 150 U.F. anuales = (150*24.546,11) = $ 3.681.917

Superficie adicional = 50 m² = 0.5 U.F. por cada m² = (24.546,11*0.5) x 50=$613.653

Total a cobrar = $ 4.295.570

Canon Mensual con metros adicionales: $ 306.826

Canon Mensual sin metros adicionales: $357.964

Nota: Existen 50 m² adicionales, ya que no necesitan vientos.

UF al 01 de marzo 2015= 24.546,11

2) **Antenas de Transmisión Televisiva:** la superficie de terreno base será de 400 m², por la que se cobrará un monto mínimo de 300 UF anuales.
Sobre la utilización de los 100 m², se considerará superficie de resguardo físico y de las señales y el monto por la utilización de este se calculará en base al 6% de la estimación comercial, no pudiendo ser inferior al monto de 0.5 UF por metro cuadrado (m²). No obstante estos valores bases, el comité consultivo podrá asignar por sobre estos montos otros valores, de acuerdo a criterios como; Valor Patrimonial, Impacto ambiental, demanda del recurso, etc.

3) **Antenas de Radiodifusión:** la superficie de terreno base será de 100 m², por la cual se cobrará un monto mínimo de 50 UF anuales. Sobre la utilización de los 100 m², se considerará superficie de resguardo físico y de las señales y el monto por la utilización de este se calculará en base al 6% de la estimación comercial, no pudiendo ser inferior al monto de 0.1 UF por metro cuadrado (m²). No obstante estos valores bases, podrán asignarse otros valores por sobre estos montos, de acuerdo a criterios como; Valor Patrimonial, Impacto ambiental, demanda del recurso, etc.

En aquellos casos en que se solicite o detecte la utilización de más de un aparato de transmisión adosado a un mástil, se determinará un valor base de acuerdo al tipo de uso y superficie ocupada (25 m², 50 m² y 100 m²) y un segundo valor por antena o equipo adosado al mástil el que equivaldrá al valor determinado por el 50% de la renta base.

v. **Terrenos para publicidad caminera:** El criterio para determinar la renta de arrendamiento para este tipo de instalaciones obedecerá al concepto de espacio ocupado y demanda o interés por el uso.

La tabla adjunta se ha determinado usando como base el flujo vehicular medido por la Dirección de Vialidad del MOP (TMDA), permitiendo determinar y agrupar las carreteras y caminos en tres grupos. Esta modalidad es la que actualmente utilizan las empresas de publicidad caminera para determinar la ubicación y cobro de cada letrero. Junto a este indicador, se adicionó el relativo a los tamaños de los letreros. Finalmente ambos factores se aplican a valores comerciales base que surgen a partir de la información comercial aportada por las mismas empresas publicitarias respecto de sus cobros a sus clientes publicitantes.

Cálculo en relación al flujo vehicular / Tamaño del letrero

CATEGORIA DE RUTAS			COBRO ANUAL EN UF		
			LETREROS TAMAÑO GRANDE	LETREROS TAMAÑO MEDIO	LETREROS TAMAÑO PEQUEÑO
Ruta Categoría 1	Alto flujo Vehicular	**100%**	22,5	15,8	9
Ruta Categoría 2	Mediano flujo vehicular	**70%**	15,8	11,1	6,3
Ruta Categoría 3	Bajo flujo vehicular	**40%**	9	6,3	3,6
			100%	**70%**	**40%**

DONDE,

ALTO FLUJO VEHICULAR	Según la Dirección de Vialidad del MOP	De 2001 TMDA o más
MEDIO FLUJO VEHICULAR		Entre 501 y 2000 TMDA
BAJO FLUJO VEHICULAR		Inferiores a 500 TMDA

Letreros tamaño grande	Cuando la superficie del letrero exceda los 30 m²
Letreros tamaño medio	Cuando la superficie del letrero esté entre los 10 y 29,9 m²
Letreros tamaño pequeño	Cuando la superficie del letrero no exceda los 9,9 m²

TABLA CONSIDERA FLUJO VEHICULAR		
De	Hasta	
0	500	Rutas categoría 3
501	2000	Rutas categoría 2
2001	< 2001	Rutas categoría 1

RESOLUCIÓN DE ARRIENDO Y GARANTÍAS

RESOLUCIÓN DE ARRIENDO.

Si el Seremi decide aprobar el Arriendo, dispondrá que se notifique al Solicitante el valor del Arriendo y los plazos de pago.

Una vez que el Encargado de la Unidad Jurídica de la Seremía sea notificado informáticamente de la Solicitud de Arriendo aprobada, en base a los antecedentes existentes elaborará una Resolución de Arriendo, que enviará al Seremi para su aprobación dentro de los plazos establecidos para ello. Eventualmente, atendidas las circunstancias y el interés del Fisco en la materia, a solicitud del Seremi el Encargado de la Unidad Jurídica deberá confeccionar, además de la Resolución de Arriendo, un Contrato de Arriendo, el que deberá incluir la totalidad de las condiciones y obligaciones que emanen para las partes de dicho acto.

Recibida por el Seremi la Resolución de Arriendo por vía informática, previa revisión de los antecedentes, procederá a la firma digital del documento, el cual será notificado al Solicitante.

Para efectos de acreditar la notificación de la Resolución de Arriendo, como asimismo la aceptación de sus condiciones, el Solicitante suscribirá y presentará a la Seremía un documento escrito que contenga su voluntad de obligarse en los términos propuestos. Para estos efectos, en caso de que el solicitante no presentare un documento propio, la Seremi le suministrará el formato tipo denominado "Acta Notificación Personal de Resolución de Arriendo" que se acompaña al presente Manual.

Notificada la Resolución de Arriendo al Solicitante, éste podrá reponer en su contra. Si se rechaza el recurso de reposición o se presenta el documento fuera del plazo establecido en la notificación, se tendrá por finalizado el proceso de Arriendo, debiéndose dejar constancia en el sistema de la causa de término. En caso de que la reposición sea aceptada o bien el Solicitante entregue a la Seremía el Documento de Aceptación de la Resolución dentro de plazo, el proceso continuará hasta su término.

La no presentación del documento en la Seremía, dentro del plazo que en la notificación se disponga, constituirá una causal de caducidad automática del Arriendo, y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN.

Sin perjuicio de los formatos tipo que se acompañan al presente Manual, las siguientes menciones deberán insertarse en toda resolución de arrendamiento:

1. **Individualización del arrendatario.** En la resolución se debe individualizar al arrendatario, si es persona natural, con nombres y apellidos, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, RUT y domicilio. Si se trata de una persona jurídica, deberá ser individualizada con el nombre y/o denominación y categorización de la persona jurídica, su giro o la actividad a la que se dedica, fecha y lugar de constitución, RUT y domicilio, los nombres y apellidos de su(s) representante(s) legal(es), nacionalidad, profesión u oficio de este(os) último(s), RUT y domicilio.

2. **Individualización del inmueble.** La individualización del inmueble deberá comprender su ubicación completa, incluyendo calle, número, departamento sitio, hijuela, lote o manzana, villa o condominio, parcela, fundo, comuna, ciudad y región, según sea el caso y según se trate de un inmueble urbano o rural. Además deberá indicarse la superficie que comprende, el detalle de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, el Rol que tenga asignado por el Servicio de Impuestos Internos, el avalúo fiscal vigente, el número de Plano cuando corresponda y sus deslindes.
   Para el arriendo de letreros camineros, puestos de venta, antenas de telecomunicaciones, extracción de áridos, veranadas, circos, ferias de entretención u otros similares, se identificará la superficie de acuerdo con las instrucciones impartidas en Manual de Normas Técnicas de Mensura del Ministerio de Bienes Nacionales.

3. **ID Catastral.** Toda resolución de arriendo deberá incorporar el ID catastral correspondiente al inmueble, según conste en el Sistema de Catastro.

4. **Uso o destino del inmueble.** La resolución que conceda el arrendamiento deberá señalar con precisión el uso o destino que se dará al inmueble y dispondrá la prohibición de dar otros usos diversos al autorizado. Como norma general, se establecerá asimismo la prohibición de ceder bajo cualquier forma el arriendo, otorgar comodato, subarriendo u otras figuras similares respecto del mismo, respecto de todo o parte del o los bienes arrendados.

5. **Plazo del contrato.** La resolución de arriendo se sujetará al plazo determinado por el comité consultivo, el cual a su vez no podrá exceder los límites legales establecidos en el Decreto Ley 1939, esto es, no se podrán disponer plazos de arriendo que excedan de 5 años tratándose de inmuebles urbanos y de 10 años tratándose de inmuebles rurales.

6. **Renta de arrendamiento.** Como regla general, la renta de arrendamiento del inmueble fiscal se fijará en pesos y deberá corresponder al valor más alto que resulte de la comparación entre 6% de la Estimación Comercial y el 8% del Avalúo Fiscal. Lo anterior es sin perjuicio de otras formas de determinación de renta, para los casos especiales de arriendo ya detallados en el presente manual. Con todo, en ningún caso la renta de arrendamiento anual podrá ser inferior al 8% del avalúo fiscal.

7. **Períodos, fecha y lugar de pago de la renta.** Por regla general el período de pago determinado para la renta de arrendamiento será mensual. Podrán plantearse excepciones en casos justificados, como por ejemplo, cuando se trate de localidades apartadas o muy distantes de los centros de pagos establecidos.
   Lo anterior es sin perjuicio de los casos en que el arriendo se pacte normalmente por periodos trimestrales, semestrales o anuales.
   La renta se pagará por períodos anticipados, los 5 primeros días de cada período de pago y la resolución de arrendamiento deberá establecer el o los lugares de pago de la renta y el procedimiento para efectuarlo.

8. **Reajustabilidad automática de la renta.** La renta de arrendamiento se reajustará en forma automática en la misma proporción que varíe el reavalúo del SII que afecte a la propiedad[4]. De acuerdo con el Art. 25 de la Ley 17.235, las rentas de arrendamiento se reajustarán semestralmente el 1º enero y el 1º de julio de cada año, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) ocurrido en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados. Corresponderá al Nivel Central actualizar las rentas de arrendamiento en el Sistema de Control de Pago de Arriendo, en las fechas señaladas.

   Sin perjuicio del reajuste señalado en los párrafos anteriores y teniendo presente que la renta anual de arrendamiento debe ser el valor más alto de la comparación entre 6% del valor de la estimación comercial y el 8% del Avalúo Fiscal, cuando se produzca un reavalúo por una disposición legal, deberá ésta siempre incrementarse automáticamente en el mismo porcentaje prefijado sobre el nuevo avalúo, correspondiendo verificar que la renta de arrendamiento cumpla lo dispuesto en el inciso primero del artículo 69 del DL 1939, es decir, la renta anual de arrendamiento no podrá ser inferior al 8% del avalúo fiscal.

9. **Reajuste de la renta en caso de mora.** La renta de arrendamiento, en caso de mora, atraso o simple retardo, se reajustará en la misma proporción en que haya variado el IPC, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario en el que éste efectivamente se efectúe.

10. **Interés penal.** Se establecerá en la resolución de arriendo una tasa de interés penal por no cumplimiento de obligaciones, equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

11. **Fecha de vigencia del arrendamiento.** La fecha de entrada en vigencia del arriendo deberá quedar establecida expresamente en la resolución y en el

[4] Ley 17.235 art. 25: "Los avalúos de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas y los montos exentos, vigentes al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada año, se reajustarán semestralmente a contar del 1º de enero y 1º de julio, respectivamente, 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.

contrato de arriendo, pues ambos instrumentos son los que indican la época desde la cual se contabiliza el pago de la renta y la oportunidad en que se entrega el inmueble. Para los efectos del control de pago de las rentas de arrendamiento, la vigencia del arriendo comenzará el día primero del mes en que se haya practicado la notificación de la resolución de arriendo.

12. **Garantías.** Que podrán consistir en una boleta de garantía, en un depósito a la vista o un vale vista tomados a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales. Los antecedentes de la garantía (tipo, individualización, vencimiento y obligaciones que garantiza) quedarán insertos en la resolución y contrato, que otorga el arrendamiento.

13. **Mejoras.** El arrendatario podrá introducir mejoras en el inmueble, siempre y cuando cuente con la autorización del Fisco (art. 78 DL 1939). Terminado el arrendamiento y no existiendo deudas del arrendatario, éste podrá retirar aquellas mejoras que puedan separase sin detrimento del bien raíz.
Sin perjuicio de lo anterior, toda mejora introducida por el arrendatario en la propiedad y que no deba quedar a beneficio del Fisco, responderá preferentemente al pago de las rentas insolutas y demás prestaciones que se adeuden al fisco. En caso de arriendo de un inmueble para la extracción de áridos o acopio de materiales, se exigirá una garantía adicional, que será definida por el Comité Consultivo Regional y tendrá por objetivo resguardar el cumplimiento del plan de abandono, una vez terminado el arrendamiento.

14. **Obligación de delimitar y/o cercar el inmueble:** Todo arrendatario deberá mantener el inmueble fiscal arrendado delimitado y cercado. Con todo, el Seremi podrá eximir al arrendatario de esta obligación, cuando el cerramiento resulte muy oneroso para el arrendatario o estime que esta obligación no es aplicable a algún caso de arrendamiento en particular.

15. **Pago del impuesto territorial.** Corresponde al arrendatario pagar el impuesto territorial que afecte al inmueble arrendado (Ley 17.235)[5]. Para este propósito las Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales notificarán a las Direcciones regionales del Servicio de Impuestos Internos de las resoluciones que se dicten acompañando copia de ellas. Sin perjuicio de lo anterior, el nivel central del Ministerio enviará anualmente al SII, un listado de todos los arriendos vigentes, con la información pertinente.

16. **Otros pagos.** Corresponderá al arrendatario el pago de los consumos de agua potable, energía eléctrica, gas, gastos comunes, servicioo de aseo domiciliario,

[5] Ley 17.235 art. 27: "El concesionario u ocupante por cualquier título, de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuesto correspondientes al bien raíz ocupado. Todo arrendatario de un bien raíz fiscal queda obligado a pagar las contribuciones territoriales durante todo el plazo del arrendamiento y mientras esté ocupando materialmente el predio. Conjuntamente con el pago de las rentas deberá comprobarse el cumplimiento oportuno de esta obligación tributaria. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará con respecto de los predios que se señalan en el Cuadro Anexo de la presente ley."

derechos municipales y otros que correspondan al inmueble o que el arrendatario especialmente contrate.

17. **Conservación del inmueble.** El arrendatario deberá mantener el inmueble fiscal en buen estado de conservación y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento. Para ello se deberán tener en cuenta las características propias de cada inmueble, lo que constará en el acta de recepción y de entrega del inmueble correspondiente, al comienzo y término del arrendamiento.

18. **Prohibiciones.** El arrendatario no podrá ceder o transferir a título alguno el contrato de arrendamiento, ni introducir mejoras, ni transferirlas sin autorización del Fisco. No podrá el arrendatario destinar el inmueble al negocio de alcohol, casas de juego o cualquier objeto inmoral o ilícito.

19. **Otras Obligaciones.** Corresponderá al arrendatario dar estricto cumplimiento a las normas legales y reglamentarias impartidas por los organismos del Estado en materia de fronteras, medio ambiente, protección forestal, agrícola y del suelo, así como los recursos naturales que contenga la propiedad arrendada o que se relacionen directa o indirectamente con ella o con la actividad que el hombre desarrolla en ésta.

20. **Fiscalización del inmueble.** La resolución establecerá que el arrendatario se obliga a prestar todas las facilidades necesarias para que el Ministerio de Bienes Nacionales realice visitas inspectivas a los inmuebles arrendados debiendo exhibir los recibos de pagos que le correspondan en su calidad de arrendatario, si fuese requerido a ello. Asimismo, los encargados de bienes, los fiscalizadores o el funcionario que para estos efectos el Seremi designe, actuando como ministros de fe, deberán dejar constancia del estado en que se entrega y recibe la propiedad, suscribiendo ambas actas, respectivamente en conjunto con el arrendatario. Estas actas de entrega y recepción formarán parte integrante del expediente administrativo de arrendamiento.

21. **Declaración jurada de uso**. De conformidad a lo dispuesto en el Oficio Circular N° 2 de 10 de mayo de 2012, todo acto administrativo que conceda un arriendo establecerá la obligación para el arrendatario de llenar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" según formato que le será suministrado por la respectiva Secretaría Regional.

22. **Término anticipado del arrendamiento**. La resolución explicitará que el Fisco, en calidad de arrendador, tiene la facultad de poner término anticipado al contrato de arrendamiento en la forma, casos y circunstancias referidas en el Párrafo III del DL 1939. Adicionalmente la resolución establecerá que el Fisco se reserva el derecho de poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, a todo contrato de arrendamiento, previo aviso de un período completo de pago. Del mismo modo, establecerá que el arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.

23. **Cláusulas implícitas.** Se incorporará a la resolución una cláusula general que señala expresamente que "En todo lo demás, el arrendamiento se regirá por las disposiciones contenidas en el DL 1.939 y sus modificaciones, las que se entenderán incorporadas a la resolución correspondiente". Teniendo en consideración lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 67 del D.L. N°1939 de 1977 y a fin de resguardar los intereses del Fisco ante eventuales demandas por incumplimiento de obligaciones emanadas del arrendamiento, se ha resuelto perfeccionar el arriendo, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento entre el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales o Jefe de la Oficina Provincial y el interesado. Ello con la finalidad de que ambas partes manifiesten por escrito su voluntad, no obstante tratarse en su forma, de un contrato de adhesión que el interesado podrá aceptar o no, mediante su firma al momento de su notificación o dentro del plazo de 15 días concurriendo a la respectiva SEREMI u Oficina Provincial

    De este modo, conjuntamente con la dictación de la resolución que concede en arriendo un inmueble fiscal, debe confeccionarse el correspondiente contrato de arrendamiento. El Ministerio de Bienes Nacionales deberá notificar personalmente al arrendatario de la resolución de arriendo adjuntándole, además, una copia del contrato de arrendamiento respectivo, cuando fuere procedente. El arrendatario deberá firmar el acta de notificación de la resolución de arriendo, pudiendo en ese mismo acto firmar, a su vez, el contrato de arrendamiento. Si no firma el contrato de arrendamiento en el acto de notificación de dicha resolución, el arrendatario tiene un plazo de 15 días contados desde la notificación referida para formular los reparos que estime pertinentes o para concurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales (u Oficina Provincial) a firmar el contrato. Si transcurridos el plazo de 15 días sin que el arrendatario formule reparos a la resolución que concede el arriendo o firme el contrato respectivo, se entenderá su voluntad de no perfeccionar el arriendo y se dejará sin efecto la resolución que lo concede. En todo caso, deberá informarse al arrendatario que sólo se le hará entrega material del inmueble solicitado en arriendo una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento respectivo."

Salvo en aquellos casos calificados y siempre que las circunstancias lo aconsejen, el decreto o resolución dispondrá la suscripción de un instrumento separado que contendrá las cláusulas del contrato.

GARANTÍAS.

Durante la tramitación del expediente de arriendo, el Solicitante acompañará al Encargado de la Unidad de Bienes una Garantía, que deberá ser equivalente a lo menos al valor de una cuota de pago. El último plazo para acompañar dicha garantía, en todo caso, será junto a la Carta de Aceptación de Arriendo. Esta garantía tendrá como finalidad asegurar el pago de las rentas de arrendamientos, eventuales

deterioros en el inmueble y otras obligaciones que imponga la resolución y contrato de arriendo. Las garantías recomendables a exigir en este proceso pueden ser:

1) Boletas de garantía bancarias;
2) Vales vista a nombre de la Secretaría Regional Ministerial respectiva o;
3) Depósitos a la vista.

En suma, cualquier instrumento de naturaleza bancaria que pueda extenderse a toda la vigencia del arriendo, y no tenga vencimiento asociado (como los cheques), o cuyo pago pueda ser impedido por el tomador, librador o girador. El plazo de vigencia del documento en garantía deberá ser, como mínimo, superior en dos meses a la fecha de vencimiento del contrato.

De lo anterior se desprende entonces que, los cheques y letras de cambio no pueden ser aplicados.

FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO Y CONTRATO

ACEPTACIÓN DE LA RESOLUCIÓN POR EL SOLICITANTE.

La Unidad de Bienes, notificará al interesado de la resolución de arrendamiento. Dicha notificación podrá ser personal, a través de un Ministro de Fe de la oficina respectiva o mediante correo certificado que contenga copia autorizada de la resolución y copia del acta de notificación. Se dejará constancia de la notificación efectuada y de la fecha de su actuación en el acta de notificación, que se archivará en el expediente respectivo. A contar de esta fecha, el solicitante tendrá 15 días hábiles para formular reparos[6] al contenido de la resolución de acuerdo al artículo 67 del DL 1939.

El solicitante podrá aceptar la resolución de arrendamiento en el acto de la notificación, renunciando al plazo de 15 días para formular reparos, lo que se materializará al suscribir el acta de notificación y aceptación. La falta de notificación de la resolución de arrendamiento impedirá la entrada en vigencia del arrendamiento y la entrega material del inmueble.

Una vez recibido por el Encargado de la Unidad de Bienes el Documento de Aceptación de la Resolución debidamente firmado, notificará al Servicio de Impuestos Internos a fin de que gestione el cobro de las contribuciones correspondientes. Asimismo, se actualizará en forma automática el Registro de Arriendo y el Sistema de Catastro, con lo que se da por finalizado el proceso.

Transcurrido el plazo de 15 días, sin que el solicitante haya hecho reparos a la resolución de arrendamiento, el Encargado de la Unidad de Bienes hará el ingreso del arriendo en el sistema de cobranza y enviará copia de la resolución a Unidad de Catastro para que se registre la nueva situación administrativa del inmueble.

FORMULACIÓN DE REPAROS A LAS CONDICIONES DEL ARRIENDO FIJADAS POR EL SEREMI.

Cuando el solicitante haya sido notificado de la renta dispondrá de un plazo de 15 días para formular reconsideraciones, tanto al canon o renta de arriendo como a las condiciones de este. Si el interesado formula reparos al valor de la renta fijada y/o a la modalidad de pago, deberá señalar las razones en las cuáles fundamenta su petición, proponiendo un nuevo monto y/o modalidad.

[6] "Apelación"

La Unidad de Bienes hará un informe con recomendación al Secretario Regional Ministerial para aceptar o rechazar los reparos formulados. En caso que se acepten los reparos, se procederá a dictar la resolución modificatoria, la que se notificará en los términos señalados anteriormente. Si se rechazan los reparos se comunicará esta decisión al solicitante, quien tendrá una segunda oportunidad para aceptar la resolución de arriendo, mediante una declaración expresa en el acta de notificación, para consentir en el arriendo.

Si el solicitante no declarara la aceptación de las condiciones de la resolución, éste se entenderá rehusado con lo cual se debe dejar sin efecto la resolución de arrendamiento, dando por terminado el trámite respectivo.

la Carta de Aceptación fuera del plazo establecido en la notificación antes señalada, se tendrá por finalizado el proceso de Arriendo, debiéndose dejar constancia en el sistema de la causa de término.

CONTRATO.

La resolución administrativa que conceda el arriendo se bastará a sí misma, sin embargo, cuando se estime necesario, el encargado jurídico de la Seremía podrá redactar un contrato, que replique o pormenorice las obligaciones contenidas en el acto administrativo señalado. Las formalidades que asistan a este contrato serán definidas por cada autoridad regional en el marco de sus facultades delegadas, pudiendo inscribirse el contrato al margen de la inscripción de dominio del inmueble, si ello se estima conveniente y no resulta contrario al interés fiscal.

Como regla general, bastará la respectiva resolución que contenga el detalle de los derechos y obligaciones a que se sujetará el contrato, y sólo por excepción procederá la pormenorización de dicho contenido en un contrato de arriendo separado. Al respecto, el inciso primero del artículo 67 del DL. 1939 es claro al señalar: *"[L]a resolución o decreto que disponga el arrendamiento contendrá las cláusulas del contrato, el que se perfeccionará por el solo hecho de transcurrir quince días de su notificación al arrendatario sin que este haya formulado reparos".*

Desde la óptica civil el arrendamiento es un contrato consensual, que se perfecciona por el acuerdo de voluntades de las partes, sin que sea necesaria la existencia de un contrato escrito para que sus derechos y obligaciones nazcan a la vida del derecho; pero el DL. 1939 en su carácter de norma especial y preferente para la Administración, se aparta de dicha norma general al disponer una modalidad de perfeccionamiento especialísima para los contratos de este tipo celebrados entre el Fisco y los particulares: la notificación sin reparos, de lo que se desprende que la época en que tiene lugar el nacimiento del contrato es certera (los días contados desde el despacho de la carta, sin que se reciban objeciones); y más aún, por tratarse de un mecanismo de perfeccionamiento legal, no resulta admisible uno distinto.

En lo que toca al contrato de arriendo, el inciso segundo del citado art. 67 señala: *"[E]n casos calificados y siempre que las circunstancias lo aconsejen, el decreto o*

resolución dispondrá la suscripción de un instrumento separado que contenga las cláusulas del contrato." Se aprecia entonces la excepcionalidad del contrato, que la ley reserva únicamente para "casos calificados" y cuando "las circunstancias lo aconsejen".

CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

La cesión de un contrato de arrendamiento se ha de sujetar al aforismo civil tradicional que reza: "nadie puede transferir más derechos que los que tiene" por tanto, la cesión supone el traspaso del derecho de uso que confiere el arrendamiento únicamente por el tiempo y condiciones que inicialmente se hayan pactado entre arrendador y arrendatario. De esta forma, el cesionario del derecho de uso (nuevo arrendatario) deberá sujetarse a los términos y condiciones vigentes, a menos que el Fisco le fije otras en un acto posterior, cuando concurra ratificando la cesión.

En lo que toca al procedimiento para hacer efectivas estas cesiones, han de conjugarse las normas de orden civil (art. 1946 del Código Civil) con los principios generales que inspiran el procedimiento administrativo y la actuación de los órganos de la administración del Estado, así, para dar curso a una cesión de este tipo en primer lugar el arrendatario original debe tener a su favor la posibilidad de plantear por su cuenta a terceros la cesión del derecho de uso que le otorga el arrendamiento (debe constar en la respectiva resolución que otorgó el arriendo en primer lugar) ya que de lo contrario carecería de la posibilidad de ofrecer dicho supuesto por su cuenta. Si la respectiva resolución de arriendo no contempla la posibilidad de ceder el arriendo, el arrendatario puede requerir a la Seremía la cesión, pero jurídicamente ello importaría el término del arriendo vigente y el otorgamiento de uno nuevo a nombre del tercero interesado, lo que en todo caso quedará entregado a la voluntad discrecional del Seremi, por tratarse del otorgamiento de un nuevo arriendo.

Dado que usualmente el arrendatario que plantea a un tercero la cesión del derecho de uso que le confiere el arrendamiento lo hace motivado por una expectativa económica ("vender su derecho") deberá constar específicamente dicha prerrogativa en la primitiva resolución de arriendo, lo que en todo caso será siempre excepcional.

Dado que el arrendamiento en este caso se corresponde con un derecho de uso conferido por la Administración, siempre se requerirá la aquiescencia de la autoridad regional para perfeccionar el arriendo, lo que se materializará mediante una nueva resolución exenta que acceda a la cesión (manteniendo las condiciones del arriendo original o modificándolas). El fundamento legal de esta actuación está expresamente contemplado en el resuelvo primero, letra u) de la Resolución N° 1.831 de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales.

PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO.

De conformidad a lo establecido en el resuelvo primero, letra w) de la Resolución N° 1.831 de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales, los Seremis podrán acordar la prórroga de los contratos de arrendamiento vigentes como trámite previo a perfeccionar una venta, por un plazo que no podrá exceder de 6 meses.

RENOVACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

En la medida que el arrendatario desee persistir en el arriendo, la Secretaría Regional Ministerial respectiva deberá dictar una nueva resolución de arrendamiento para lo cual no será necesario realizar la totalidad del trámite de postulación contemplado para los arriendos comerciales. Así, antes del vencimiento del contrato de arriendo y en un plazo de al menos 90 días previos al término del mismo, se deberá notificar al arrendatario dicha situación, de forma tal que si este desea continuar con su contrato, realice la solicitud que avale dicha petición. A su vez, deberá advertirse al arrendatario que deberá manifestar por escrito su voluntad de perseverar en el arriendo, ingresando la correspondiente solicitud de renovación al menos 30 días antes del vencimiento del contrato vigente, para evitar que el contrato termine antes de ser renovado, dando lugar a una situación de ocupación irregular y eventuales cobros adicionales.

Una vez que se cuente con la solicitud del actual arrendatario, la Secretaría Ministerial respectiva evaluará los antecedentes de comportamiento de pago y otros que se estime necesario, procediendo si así lo amerita, dictar el nuevo acto administrativo y renovar el instrumento de garantía requerido.

La renovación se realizará a través del sistema informático, otorgándose una codificación nueva al expediente respectivo, según la cantidad de renovaciones que hayan afectado a ese arriendo en particular. Esta codificación se realizará agregando una letra "R" al final del número de expediente, más un número que corresponda a la renovación en trámite (R1, R2, R3, etc.)

RÉGIMEN DE RECURSOS

REGLA GENERAL.

En contra del acto administrativo terminal que disponga o conceda un arriendo, procederán todos los recursos administrativos contemplados en la ley número 19.880, Orgánica Constitucional que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado. De esta forma, los recursos que el Solicitante podrá deducir son:

- **Recurso de Reposición**[7]**:** para que sea conocido por el Seremi, en su calidad de autoridad regional responsable de la emisión del acto administrativo impugnado. En este caso se distingue la forma de proceder según:

  - Si tras el informe del Encargado de la Unidad de Bienes, el Seremi decide denegar el Arriendo, se preparará una resolución exenta que comunique dicha negativa, la cual se notificará al Solicitante, quien a su vez podrá presentar el recurso en contra de esta resolución. Si el Solicitante no deduce reposición, o ésta es rechazada, finalizará el proceso de Arriendo, debiéndose dejar constancia en el sistema de la causa de término, finalizando con ello el caso.

  - Si el Seremi concede el arriendo pero el Solicitante no está de acuerdo con las condiciones contractuales propuestas, podrá recurrir en contra de la resolución exenta que disponga el arriendo, en cuyo caso el Seremi podrá acceder a modificar dichas condiciones de acuerdo a lo solicitado, o negarse a ello. Si se niega a modificar las condiciones propuestas para el arriendo, y no se alcanza consenso posterior en dichas condiciones, se dejará constancia de ello en el sistema, debiendo dejarse sin efecto la resolución que haya dispuesto el arriendo y finalizando el caso.

- **Recurso Jerárquico:** si presentado un recurso de reposición en contra del acto administrativo terminal que otorgó o rechazó el arriendo éste fuere rechazado, pero el Solicitante hubiera acompañado a él, en subsidio, recurso jerárquico, se cerrará el expediente en el sistema informático SISTRED, y los antecedentes del caso serán elevados al Subsecretario de Bienes Nacionales para su superior resolución. En este caso, una copia íntegra de los antecedentes deberá ser enviada en formato físico al Nivel Central, para el estudio, conocimiento y resolución del recurso planteado.

[7] Ley 19.880, artículo 59.

- **Recurso extraordinario de revisión[8]:** en la eventualidad de que a juicio del Solicitante se verifique alguno de los supuestos legales de procedencia contemplados en la norma (lo que deberá ser debidamente calificado en su libelo), podrá interponer este recurso en el plazo de un año contado desde la notificación del acto terminal del procedimiento, que en este caso podrá ser tanto la resolución exenta que conceda dicho arriendo como la que lo deniegue, según lo determine la casuística.
  En la eventualidad de que se interponga este recurso deberá procederse de la siguiente forma:

  - Si el recurso se interpuso en contra de la resolución que dispuso el arriendo, y este ya está en ejercicio (traspasado al Sistema de Cobranza) deberán desarchivarse los antecedentes que se encuentren disponibles en la Unidad de Bienes de la Seremi y recuperarse del SISTRED las copias íntegras de los antecedentes digitales que se tengan a la vista, remitiendo todo al Nivel Central del Ministerio, a fin de que el recurso pueda ser estudiado, conocido y fallado por el Subsecretario de Bienes Nacionales.

  - Si el recurso se interpone en contra de la resolución que denegó el arriendo, deberán desarchivarse los antecedentes que se encuentren disponibles en la Unidad de Bienes de la Seremi y recuperarse del SISTRED las copias íntegras de los antecedentes digitales que se tengan a la vista, remitiendo todo al Nivel Central del Ministerio, a fin de que el recurso pueda ser estudiado, conocido y fallado por el Subsecretario de Bienes Nacionales.

FACULTADES ADICIONALES.

De conformidad a lo previsto en la propia ley 19.880, la resolución que conceda el arriendo, en tanto acto terminal del procedimiento administrativo tendiente a su otorgamiento, puede ser objeto de revisión de oficio[9] o Aclaración del acto[10], como medidas facultativa.

De conformidad a la norma general contemplada en el artículo 57 de la ley 19.880, la interposición de los recursos administrativos no suspenderá la ejecución del acto impugnado, con la salvedad de las facultades de suspensión propias de la autoridad administrativa.

[8] Ley 19.880, artículo 60.
[9] Ley 19.880, artículo 61.
[10] Ley 19.880, artículo 62.

INGRESO DEL ARRIENDO AL SISTEMA DE COBRANZA DEL MINISTERIO

SISTEMA DE COBRANZA.

El nivel central del Ministerio de Bienes Nacionales, dispondrá de un *software* centralizado, que permita realizar el seguimiento en cada región, de los pagos efectuados por cada arrendatario como a su vez obtener cupón para efectuar los pagos respectivos en las instituciones que se dispongan para ellos.

La responsabilidad del correcto funcionamiento del software, así como de actualizar los reajustes de IPC, multas e intereses, será del nivel central del MBN.

INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE COBRANZA.

La unidad de Administración de Bienes notificará al interesado de la resolución y entregará copia de ella; solicitará los documentos requeridos para la garantía y velará por la firma del arrendatario en el acta de aceptación. Cumplido este trámite y terminado el proceso enviará copias de la resolución a la Unidad de Catastro para que registre el nuevo estado del inmueble.

Una vez notificada la Resolución que concede el arrendamiento, aceptadas sus condiciones por el peticionario y suscrito el contrato dentro del plazo establecido en la ley[11], el Encargado de la Unidad de Bienes velará porque el contrato se incorpore al Sistema de Cobranza del Ministerio de Bienes Nacionales, con el propósito de calcular las rentas a pagar en cada período y efectuar el control y seguimiento de los pagos realizados.

Asimismo, para un efectivo control de los arriendos, paralelamente el Encargado de la Unidad de Administración de Bienes, deberá adjuntar a la carpeta de la propiedad, los siguientes antecedentes:

- Copia de la Resolución de Arrendamiento.
- Copia del contrato de arriendo.
- Plano del Inmueble, si corresponde.
- Certificado de avalúo fiscal vigente.
- Copias de Avisos de Cobranza, Notificaciones y otra correspondencia enviada al arrendatario y/o recibida de su parte.

[11] Según lo expresado en el art. 67º del D.L. Nº 1939 de 1977, el contrato de arrendamiento se entenderá perfeccionado por el sólo hecho de transcurrir quince días de su notificación al arrendatario sin que éste haya formulado reparos.

- Copia de Convenio de pago, en caso de haberse suscrito.
- Actas de entrega y recepción del inmueble.

EMISIÓN DE CUPONES Y PAGO DE ARRIENDOS.

Para mejorar la eficiencia e incentivar el pago oportuno, el Encargado de la Unidad de Bienes informará a los arrendatarios del sitio web que se dispondrá para que puedan obtener por esa vía el cupón de pago correspondiente. En dicho sitio, los arrendatarios encontrarán la opción de cupón de pago imprimible, que contendrá la información básica de identificación (nombre, RUT, número de expediente, etc.), número de la cuota de pago, detalle de lo cobrado, folio, etc. Será obligación del arrendatario obtener el cupón de pago respectivo y realizar los pagos por concepto de arriendo, en los plazos estipulados.

Adicionalmente, el mismo sitio web dispondrá de una plataforma que permitirá al arrendatario efectuar el pago *online* del arriendo al día, sin necesidad de imprimir un cupón de pago bancario.

Excepcionalmente, si el arrendatario no dispone de los medios para acceder a la obtención del cupón a través de formato web, se podrá enviar por correo, mail o impresión en la Seremi para efectuar dicho pago.

CÁLCULO DE INTERÉS POR MORA DE CUOTA DE ARRENDAMIENTO

ASPECTOS INVOLUCRADOS EN EL CÁLCULO.

El Art. 70 del DL 1939, establece que si el arrendatario no pagare puntualmente la renta fijada, éste pagará las rentas insolutas en la misma proporción en que haya variado el índice de precios del consumidor entre el mes calendario anterior a aquel en que se debió haber realizado el pago y el mes calendario anterior en que efectivamente se efectúe, debiendo además abonar el interés penal que se fije en el contrato.

Este cálculo estará normalmente determinado por el propio Sistema de Cobranza establecido para los arriendos.

Sin perjuicio de lo anterior, vale tener presente que, de acuerdo a la norma en comento, antes de realizar el cálculo de la cuota de arrendamiento y sus intereses penales, se debe obtener la **deuda actualizada** que considere el reajuste por IPC, para lo cual es necesario aplicar la siguiente fórmula:

Deuda actualizada (DA)	=	Saldo Insoluto * (Variación IPC)

Donde:

DA	=	Deuda actualizada.
Saldo insoluto	=	Corresponde a la suma de todas las rentas mensuales de arrendamiento fijadas en el contrato y que se encuentren impagas.
Variación IPC	=	Suma de la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor en el período a considerar, desde el mes anterior a la cesación de pago, hasta el mes anterior a que este se efectúe.

Para este cálculo, es posible utilizar la calculadora de IPC disponible en el sitio web http://encina.ine.cl/calculadora/

Luego se debe calcular el **Interés Penal**, el cual corresponde a un valor determinado en la resolución, el cual nunca podrá ser superior al máximo convencional. Para calcularlo, se aplica la fórmula:

Interés Penal (IP)	=	Días de atraso * Tasa Penal diaria

Donde:

Días de atraso	=	Corresponde al número de días de atraso en el pago de la renta de arrendamiento
Tasa Penal Diaria	=	Tasa establecida en la resolución de arriendo.

Una vez obtenidos ambos resultados (deuda actualizada e interés penal) se debe calcular el **valor de la cuota de arrendamiento con intereses por mora**, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

Cuota de arrendamiento con intereses por mora	=	Deuda actualizada (DA) + Interés Penal (IP)

CONVENIOS DE PAGO.

De conformidad a lo establecido en el resuelvo primero, letra v) de la Resolución N° 1.831 de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales, una vez determinadas las rentas morosas, los Seremis estarán facultados para convenir con los arrendatarios morosos convenios de pago. La posibilidad de plantear la suscripción de estos convenios asistirá tanto al arrendatario moroso como al Seremi respectivo, pero tanto su decisión de otorgamiento como el contenido de las condiciones fijadas constituirán siempre una potestad discrecional y facultativa de la autoridad regional.

TÉRMINO ANTICIPADO DEL ARRIENDO

PROCEDENCIA Y DETERMINACIÓN.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 80 del Decreto Ley Nº 1939 de 1977, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas, o la infracción a las prohibiciones establecidas en el Párrafo III del Título III del cuerpo legal citado, en sus reglamentos o en la Resolución o Contrato de Arriendo respectivo, constituirá una causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arriendo, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas del incumplimiento o infracción a que se refiere el párrafo anterior.

La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a 30 días, para la restitución del inmueble.

El afectado podrá reclamar ante el Ministerio la ilegalidad de la referida resolución, dentro de los 10 días siguientes a su notificación. Si el reclamo fuere rechazado por el Ministerio, el afectado, dentro del plazo de 10 días contados desde la notificación del rechazo, podrá recurrir de apelación para ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en cuyo territorio se encontrare ubicado el inmueble. Este recurso no suspenderá el cumplimiento de la resolución impugnada, a menos que la Corte estime que hay motivos plausibles y fundados para disponer que no se innove mientras se resuelve definitivamente el asunto. Este recurso se verá y resolverá en cuenta, con el solo mérito de los antecedentes que ésta estime necesarios tener a la vista.

En estas gestiones el Fisco podrá actuar representado por abogados del Ministerio, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Consejo de Defensa del Estado.

Si vencido el plazo a que se refiere el tercer párrafo o los que resulten de la interposición de la apelación a que alude el cuarto párrafo, el arrendatario no hubiere desalojado el inmueble arrendado, el Ministerio solicitará su lanzamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil, que dispone: *"Si, ratificado el desahucio, llega el día señalado para la restitución sin que el arrendatario haya desalojado la finca arrendada, éste será lanzado de ella a su costa, previa orden del tribunal notificada en la forma establecida por el artículo 48".*

Una vez agotadas todas las gestiones para obtener el pago de las rentas adeudadas en forma administrativa según lo señalado en los párrafos precedentes[12], procederá el cobro de las garantías existentes y el inmediato término al arriendo mediante la dictación de la respectiva Resolución que así lo disponga, lo cual corresponderá ejecutar al Abogado de la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial respectiva, a solicitud del Encargado de la Unidad de Administración de Bienes.

Similar procedimiento se deberá adoptar en caso de incumplimiento en el pago del Convenio de Pago suscrito por el arrendatario.

CONTENIDOS DE LA RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DEL ARRIENDO.

La resolución de término del arriendo por no pago de las rentas correspondientes deberá contener a lo menos los siguientes elementos:

- Los propios de todo acto administrativo.
- Las causales de término del contrato de arrendamiento, según lo establecido en el artículo 80 del D.L. N° 1.939, de 1977.
- Las rentas adeudadas, sus reajustes e intereses y demás prestaciones que se adeuden, estas últimas tales como: contribuciones y/o derechos de aseo, servicios básicos, entre otros.
- El plazo de restitución del inmueble, el que no podrá ser inferior a treinta (30) días.

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DEL ARRIENDO.

Esta Resolución de término del arriendo deberá ser notificada administrativamente al afectado, mediante Oficio que se enviará conjuntamente con la resolución dictada a través de correspondencia certificada dirigida al domicilio señalado por el deudor. Esta notificación se entenderá practicada a contar del tercer día siguiente a su recepción en la oficina de Correos que corresponda. Al respecto, cabe hacer presente que en esta situación corresponderá al Encargado de la Oficina de Partes respectiva efectuar una "certificación del despacho de dicha correspondencia", lo cual se concretará con la emisión de un "Certificado", según modelo que se adjunta. Este certificado dará cuenta del envío del Oficio y Resolución de término antes indicada, al cual se le adosará el comprobante que contiene la numeración del despacho (N° identificatorio del despacho a Correos).

RECURSOS EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DEL ARRIENDO.

- **Recurso de Reclamación:** En contra de la Resolución de Término del Arriendo el afectado podrá interponer un "recurso de reclamación" ante la Secretaría

[12] Aplicación Art. 80° del D.L. N° 1.939/77: El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el contrato respectivo, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.

Regional Ministerial u Oficina Provincial dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, fundado en la ilegalidad de dicha resolución (artículo 80 del D.L. N° 1.939, de 1977).
Este recurso será resuelto por el Secretario Regional Ministerial dictando la resolución respectiva en la que expresará los fundamentos de la decisión, para acoger o rechazar el recurso.
El recurso sólo podrá ser "acogido" en caso de encontrarse la totalidad de la deuda pagada. En tal situación podrá dejarse sin efecto la resolución que puso término al arriendo señalado. Por su parte, si el reclamo fuese "rechazado" por el Secretario Regional Ministerial se dictará para tal efecto una resolución, la cual será notificada en los términos antes indicados, pudiendo el afectado recurrir de apelación ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en cuyo territorio se encontrase ubicado el inmueble.

- **Recurso de apelación:** Conforme a lo señalado en el párrafo precedente, el interesado podrá apelar en contra de la resolución ministerial que rechazó el recurso antes interpuesto directamente ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en cuyo territorio se encontrase ubicado el inmueble. Este recurso de apelación debe ser presentado dentro del plazo de diez (10) días siguientes, contado éste desde la notificación del rechazo de la reclamación.
  El recurso de apelación no suspende el cumplimiento de la resolución impugnada, a menos que la Corte decrete orden de no innovar. En estas gestiones el Fisco podrá actuar representado por Abogados de la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Consejo de Defensa del Estado (art. 80° inciso 5 del D.L. N° 1939/77); en todo caso será responsabilidad del Abogado del Servicio elaborar en el plazo indicado el Informe a la Corte de Apelaciones respectiva.

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

La restitución se efectuará en la forma establecida en el inciso final del artículo 80° de la precitada norma, esto es, en el plazo prudencial fijado en la Resolución de término del arrendamiento el cual, en todo caso, no podrá ser inferior a 30 días.
Si vencidos los plazos para restituir el inmueble y deducir los recursos en contra de la resolución de término, sin que éstos se hayan interpuesto, o habiendo sido rechazado él o los recursos y el inmueble arrendado no hubiese sido restituido, el Secretario Regional Ministerial o Jefe de la Oficina Provincial solicitará el lanzamiento del ex arrendatario al Juez de Letras competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil[13].
Corresponderá al Abogado de la Seremi u Oficina Provincial la coordinación con el Consejo de Defensa del Estado, para el ejercicio de estas acciones ante el Tribunal respectivo.

[13] Código de Procedimiento Civil, art. 595: "Si, ratificado el desahucio, llega el día señalado para la restitución sin que el arrendatario haya desalojado la finca arrendada, éste será lanzado de ella a su costa, previa orden del Tribunal notificada en la forma establecida en el artículo 48°"

MECANISMO DE GESTIÓN DE COBRANZA PARA RENTAS MOROSAS

De todas las obligaciones contractuales a la cuales queda sujeto el particular a quien se le concede el uso y goce de un inmueble fiscal, la más importante consiste en el pago de las rentas de arrendamiento correspondientes en la forma y dentro de los plazos que se determinen en la respectiva resolución de arriendo.

Siendo así, y verificado el simple retardo en el pago de la cuota de arrendamiento, se deberá hacer exigible el pago de la renta insoluta. Para este efecto, el Encargado de la Unidad de Administración de Bienes será el responsable de iniciar las respectivas acciones de cobranza prejudicial. Estas acciones se iniciarán una vez transcurridos diez (10) días hábiles desde que el arrendatario hubiese incurrido en mora respecto de un período de pago, esto es desde la fecha de vencimiento del mismo.

Este procedimiento se aplicará cualquiera sea la modalidad fijada para el pago de la renta de arrendamiento: mensual, trimestral, semestral o anual.

GESTIÓN DE COBRANZA PREJUDICIAL.

1. **Primer Aviso de Cobranza:** mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por el arrendatario, en la cual se le solicitará regularizar su situación de morosidad en un plazo que no exceda de diez (10) días hábiles, contado éste desde el tercer día siguiente a su recepción en la oficina de Correos que corresponda.
   En esta notificación se instará al arrendatario a acercarse a la Oficina correspondiente para emitir el cupón de pago y proceder a su pago en el Banco Estado o la institución que se disponga. En la notificación también se hará presente que por todo el tiempo que dure el retardo, las rentas insolutas deberán pagarse reajustadas y con el interés que fije la resolución de arriendo.

2. **Segundo Aviso de Cobranza:** si cumplido dicho plazo se mantuviese aún el estado de morosidad, se procederá a enviar un "segundo aviso de cobranza". Mediante esta notificación se otorgará al arrendatario un plazo fatal de 10 días hábiles para cancelar la totalidad de las rentas insolutas, bajo apercibimiento de ponerle término al contrato de arrendamiento y, en su caso, iniciar la cobranza judicial de las sumas adeudadas.
   Respecto de los arrendatarios cuya deuda supere dos períodos de pago, deberá notificarse de inmediato que en un plazo de 10 días hábiles deberán cancelar la totalidad de lo adeudado, bajo apercibimiento de término inmediato del contrato y cobro de las rentas insolutas por la vía judicial.

3. **Tercer Aviso de Cobranza:** cumplidos todos los plazos anteriormente señalados sin que el arrendatario se hubiese presentado a regularizar su situación de deuda, se procederá de inmediato a enviar una "tercer y último aviso de cobranza", por medio del cual se advertirá al arrendatario que si no regulariza su situación de pago en un plazo perentorio de siete (7) días hábiles, contado éste desde el tercer día siguiente a su recepción en la oficina de Correos que corresponda, se procederá a poner término a la resolución de arriendo o contrato según sea el caso, y se derivarán los antecedentes al Consejo de Defensa del Estado para el cobro judicial de las rentas insolutas.

MODALIDAD DE PAGO DE LA DEUDA.

En caso que el arrendatario se presente a regularizar su situación de deuda, dentro de los plazos previstos en los Avisos de Cobranza, caben dos posibilidades:

- Pago de las sumas adeudadas en la forma prevista en el inciso segundo del artículo 70º del D.L. Nº 1.939, de 1977, o bien,
- Suscripción de un Convenio de Pago, sólo cuando se estimase conveniente para los intereses fiscales. Este Convenio se efectuará en los términos que a continuación se señala.

CONVENIOS DE PAGO.

En caso de concurrir el deudor dentro de los plazos señalados en el párrafo anterior, se podrán establecer condiciones especiales de pago, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72 del DL 1939[14].

En los casos en que la mora se produzca por razones justificadas debidamente calificadas y acreditadas, derivadas de problemas socioeconómicos de consideración, la Jefatura respectiva podrá, excepcionalmente, suscribir un Convenio de Pago de la deuda con el arrendatario moroso. En tal situación se comunicará este hecho a la División de Bienes Nacionales, indicando las razones que hicieron procedente la aplicación de este tratamiento especial y las condiciones impuestas en el convenio, en lo posible se adjuntará una copia de él.

Los requisitos para la suscripción de convenios de pago son las siguientes:

1. Que exista una solicitud en tal sentido del arrendatario, expresando las causas del retardo en el pago.
2. Que el retardo se produzca por razones fundadas, debidamente calificadas y acreditadas.

[14] Por todo el tiempo que dure el retardo, el arrendatario pagará las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Indice de Precios al Consumidor entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe, y abonará el interés penal que fije el contrato. Art.70º, inciso segundo, D.L. Nº 1939/77

3. El arrendatario deudor deberá pagar un pie o base de al menos un tercio de las rentas adeudadas, incluidos intereses y reajustes.
4. Que exista una evaluación por parte de la Unidad de Administración de Bienes de la Seremi, respecto de la procedencia del convenio de pago, considerando el comportamiento de pago, el tiempo transcurrido en mora o simple retraso y los montos adeudados.
5. Por regla general, sólo se podrá celebrar un convenio de pago durante la vigencia del arriendo.
6. El convenio de pago no podrá establecer facilidades de pago superiores a un año, independiente de la modalidad de pago de la renta de arrendamiento (mensual, semestral o anual).
7. El convenio de pago deberá ser aprobado por una Resolución Exenta dictada por el Secretario Regional Ministerial o Jefe de Oficina Provincial, según corresponda.

Los requisitos para la suscripción de convenios de pago son las siguientes:

1. Que exista una solicitud en tal sentido del arrendatario, expresando las causas del retardo en el pago.
2. Que el retardo se produzca por razones fundadas, debidamente calificadas y acreditadas.
3. El arrendatario deudor deberá pagar un pie o base de al menos un tercio de las rentas adeudadas, incluidos intereses y reajustes.
4. Que exista una evaluación por parte de la Unidad de Administración de Bienes de la Seremi, respecto de la procedencia del convenio de pago, considerando el comportamiento de pago, el tiempo transcurrido en mora o simple retraso y los montos adeudados.
5. Por regla general, sólo se podrá celebrar un convenio de pago durante la vigencia del arriendo.
6. El convenio de pago no podrá establecer facilidades de pago superiores a un año, independiente de la modalidad de pago de la renta de arrendamiento (mensual, semestral o anual).
7. El convenio de pago deberá ser aprobado por una Resolución Exenta dictada por el Secretario Regional Ministerial o Jefe de Oficina Provincial, según corresponda.

Al respecto, cabe agregar que si bien los Secretarios Regionales Ministeriales están facultados para celebrar con los arrendatarios de inmuebles fiscales que se encuentren morosos fórmulas especiales de pago, no corresponde celebrar estos convenios cuando ya se ha requerido la intervención del Consejo de Defensa del Estado, sin previa consulta a dicho organismo, pues en estos casos el camino a seguir es zanjar judicialmente la situación de morosidad del arrendatario, ya sea mediante un fallo del Tribunal o de una transacción judicial, ambas con la fuerza de cosa juzgada.

Sobre el particular, se estima necesario hacer presente, que el Ministerio de Bienes Nacionales no se encuentra facultado para efectuar condonaciones de deuda, las que sólo proceden a través de la dictación de una Ley especial que así lo autorice.

GESTIÓN DE COBRANZA JUDICIAL DE RENTAS INSOLUTAS.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 73º del DL 1939, *"La resolución de la Dirección, o copia autorizada de ésta, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario".*

Dictada la resolución de término y habiendo vencido todos los plazos para impugnar esta resolución, o habiéndose pronunciado la Corte de Apelaciones en su caso, y teniendo presente que la resolución que declare terminado el arrendamiento tendrá mérito ejecutivo, el Secretario Regional Ministerial solicitará al Consejo de Defensa del Estado (CDE) correspondiente, iniciar las acciones judicial para obtener el pago de las prestaciones adeudadas contempladas en la resolución de término.

Para llevar a efecto lo anterior, la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial según corresponda, preparará la documentación necesaria para el envío de antecedentes al Consejo de Defensa del Estado.

En los casos en que el inmueble haya resultado dañado por el uso que el arrendatario haya hecho de él, deberán avaluarse dichos perjuicios e informarse al Consejo de Defensa del Estado, para incorporar dicho concepto en el monto total demandado en la cobranza.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE REMITIRSE AL CDE.

1. Oficio al CDE requiriendo el inicio de acciones judicial, en anexo se acompaña modelo de Oficio indicado.
2. Copia autorizada de la Resolución que otorgó arrendamiento.
3. Copia autorizada de la Resolución de término del arriendo y del Oficio remisor correspondiente.
4. Liquidación del monto adeudado, con los reajustes e intereses que correspondan, incluyendo las demás prestaciones que se adeuden, como contribuciones, servicios básicos y otros, con los documentos que las acrediten.
5. Copias de los Avisos de Cobranzas (3) enviados al arrendatario moroso en la etapa prejudicial.
6. Copia autorizada de la Resolución que rechaza el Recurso de Reclamación, en el evento de que éste se hubiese presentado.
7. Copia de las Notificaciones efectuadas al ex-arrendatario de la Resolución de término del arriendo, y la de rechazo del Recurso de Reclamación.
8. Copia de las certificaciones emitidas por el Encargado de la Oficina de Partes que da cuenta del despacho de las notificaciones de la Resolución de término del arriendo y la de rechazo del Recurso de Reclamación.
9. Fallo de la Corte de Apelaciones respectiva, que rechaza el recurso de apelación en contra de la resolución de término, en su caso, con el correspondiente certificado de ejecutoria.

10. Certificado de la Secretaría Regional Ministerial que da cuenta que en contra de la resolución que puso término al arrendamiento del inmueble fiscal, no se presentaron recursos dentro del plazo establecido en el inciso cuarto del artículo 80º del DL 1939/77, en su caso.
11. Documentación que acredite el avalúo de perjuicio sufridos por el uso del inmueble o por daños provocados en él.

Sin perjuicio de las acciones que corresponden al Consejo de Defensa del Estado en esta materia, será responsabilidad de los Abogados de la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial respectiva, realizar el seguimiento de los casos que se encuentran en esta situación, llevando para este efecto el estado de la causa, e informándolo mensualmente al Encargado de a Unidad de Administración de Bienes, quien archivará el informe en la respectiva carpeta de Arriendo. Conforme a lo anterior, conviene hacer presente a los señores Secretarios Regionales Ministeriales y Jefes de Oficinas Provinciales que dentro del ámbito de su competencia, serán directamente responsables de que los arrendatarios se encuentren al día en el pago de sus rentas de arrendamiento y den cumplimiento a las demás obligaciones contractuales.

Toda remisión de antecedentes al Consejo de Defensa del Estado para la cobranza de rentas morosas o daños provocados en el inmueble, deberá ser informada a la división Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales – Nivel Central, para el seguimiento procesal de las acciones que se intenten y para la mejor coordinación con el CDE.

FORMATOS
&
ANEXOS

FORMATO 3: RESOLUCIÓN DE ARRIENDO.

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE [*], PROVINCIA DE [*], REGIÓN [*] A [*]

EXENTA N°. _____/

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales; [si procede] lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado en su oficio [*] de fecha [*]; [si procede] el oficio [*] de fecha [*] de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; el Decreto Supremo Nº [*] de [*] que designó a don(ña) como Secretario(a) Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región [*] y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por [nombre del solicitante] en adelante el "**Solicitante**", de fecha [*]; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; y el Informe Nº [*] de fecha [*], del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a [individualizar a la persona natural o jurídica que solicitó el arriendo y sus representantes, en su caso, incluyendo al efecto los mismos datos que deberían ingresarse en la comparecencia de una escritura pública], en adelante el "**Arrendatario**", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "**Inmueble**":
Inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], región [*], inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas [*] N° [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]; individualizado en el Plano Nº [*], rol de avalúo [*]. Este inmueble cuenta con una superficie de [*] y tiene los siguientes deslindes: [*].
Al Inmueble le corresponde el ID Catastral [*].

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar del día 1º del mes en que tenga lugar la notificación de la presente resolución al Solicitante, y tendrá un plazo de duración de [señalar número de años o meses, según corresponda]
Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2.- Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para el siguiente objeto: [describir objeto, inversiones obligatorias, plazos asociados, etc. A fin de clarificar las obligaciones a fiscalizar].

3.- Entrega material del Inmueble.

El Inmueble será entregado materialmente:

[Dentro de los [*] días desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.]
[A contar del día 1° del mes siguiente en que se haya dictado la resolución de arriendo respectiva. En este caso, el seremi deberá justificar esta opción de entrega en la misma resolución, por motivos de lejanía o imposibilidad de acceder al inmueble arrendado para su entrega.]
Cuando sea posible, la entrega se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a [indicar el monto en Unidades de Fomento, en palabras]. Esta renta se pagará [mensual, trimestral o anualmente, según corresponda], por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.
El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.
Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único, por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato. Este pago único se calculará en base al valor de la Unidad de Fomento al día en que sea realizado, si la renta está establecida en UF.

Si existiese deuda por periodos de ocupación anterior, se incorporará el monto total de la deuda y se dividirá por la cantidad de rentas de arriendo por cobrar durante toda la vigencia del arrendamiento, sumando a cada una de ellas el producto de dicha división.

Párrafo adicional a insertar en los casos de ocupación previa del inmueble. Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el Inmueble objeto de la presente resolución ha sido objeto de ocupación sin título vigente para ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio a la posibilidad de ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

5. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una [Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior al menos en 2 meses a la fecha de expiración del contrato o cualesquiera de sus renovaciones o prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario según lo sea el contrato. Dicha boleta será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del arrendamiento, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.]
[Un vale vista por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. Dicho vale vista será devuelto al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble, en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del arrendamiento, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.]
En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, se le restituirá la garantía prevista en este numeral.

6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial que pueda corresponder al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a remitir copia del comprobante de pago de este impuesto a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

Corresponderá al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en

materia urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural, de ordenamiento territorial y municipal, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, el arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.

El dar inicio al desarrollo a la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituirá un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

8. Gastos básicos y otros.

Corresponderá al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo remitir trimestralmente copia de los respectivos comprobantes de pago, a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.
Sólo a modo ejemplar, serán de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

En caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes el arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal, a su costo, utilizando

los materiales que le resulten más convenientes, en tanto la delimitación sea clara y razonablemente duradera.

11. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cercamientos perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

12. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble un letrero visible, que contenga al menos las siguientes indicaciones:

1. Que se trata de un inmueble fiscal.
2. Rol de avalúo fiscal del inmueble.
3. ID catastral proporcionado por el Ministerio de Bienes Nacionales.
4. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
5. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
6. Destino del arrendamiento.
7. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
8. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.
Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias

para que funcionarios de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. Mora en el pago de la renta.

El arrendatario que no pagare oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas. Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

17. Mora en el pago de la renta.

De igual forma, la mora o atraso en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Causales de término anticipado del Arriendo.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa.
2. El atraso de un período en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.
7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.
8. La no renovación de la Boleta de Garantía.

9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.
10. Muerte del arrendatario persona natural.

En el evento de fallecer el arrendatario persona natural, vigente el arriendo, se hará efectiva la boleta de garantía, y se pondrá término al arriendo de manera inmediata.
Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.
El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

19. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución de contrato de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento de restitución el documento "**Restitución del Inmueble**" que le será proporcionado por la Secretaría Regional Ministerial respectiva. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "**Acta de Restitución**", la que una vez suscrita será puesta en conocimiento de la Unidad de Catastro para la actualización de los registros de inmuebles disponibles del Ministerio.
Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario queda en todo caso obligado al pago de la renta de arrendamiento y todos los demás gastos y/o servicios que correspondieren hasta la efectiva restitución material del inmueble. Y si lo abandonare, hasta los que se hubieren generado al tiempo de ello.
En caso de que el arrendatario continuare ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato y el Ministerio no hubiere exigido la restitución del mismo, el contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución. Para todos los efectos, se entenderá que el arrendatario continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 3.

Para la restitución, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

21. Notificaciones al Arrendatario.

La presente Resolución será notificada al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región [*] [u Oficina Provincial, respectiva], del documento denominado "**Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo**".

22. Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

23. Domicilio.

Para todos los efectos del contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna Asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco a demandar ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.

_____

[*]
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN [*]

FORMATO 2: RESOLUCIÓN DE ARRIENDO DIRECTO PARA EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.

CONCEDE ARRENDAMIENTO PARA EXTRAER ÁRIDOS EN PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, UBICADA EN LA COMUNA DE [*], PROVINCIA DE [*], REGIÓN [*] A [*]

EXENTA N°. _____/

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; [si procede] lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado en su oficio [*] de fecha [*]; [si procede] el oficio [*] de fecha [*] de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; lo dispuesto en las Órdenes Ministeriales N° 1 de 2013 y N° 1 de 2015, ambas del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por [nombre del solicitante] en adelante el "**Solicitante**", de fecha [*]; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; y el Informe Nº [*] de fecha [*], del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a [individualizar a la persona natural o jurídica que solicitó el arriendo y sus representantes, en su caso, incluyendo al efecto los mismos datos que deberían ingresarse en la comparecencia de una escritura pública], en adelante el "**Arrendatario**", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "**Inmueble**":

Inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], Región [*], inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas [*] N° [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]; individualizado en el Plano Nº [*],rol de avalúo [*]. Este inmueble cuenta con una superficie de [*] y tiene los siguientes deslindes: [*].

Al Inmueble le corresponde el ID Catastral [*].

CUADRO DE COORDENADAS UTM		

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta resolución, y tendrá un plazo de duración de **[máximo 2 años]**

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2.- Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para la extracción áridos, de conformidad al Proyecto de Extracción presentado por el arrendatario.

El arrendatario deberá entregar un plano detallado del proyecto de explotación, especificando las coordenadas UTM que definirán su emplazamiento. El Ministerio de Bienes Nacionales, estará facultado para incrementar la renta y/o revisar en todo momento las condiciones contractuales establecidas.

3.- Entrega material del Inmueble.

El Inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de [*] días contados desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a [indicar el monto en Unidades de Fomento, en palabras]. Esta renta se pagará [mensual, trimestral o anualmente, según corresponda], por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales

del Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único, por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato. Este pago único se calculará en base al valor de la Unidad de Fomento al día en que sea realizado.

Si existiese deuda por periodos de ocupación anterior, se incorporará el monto total de la deuda y se dividirá por la cantidad de rentas de arriendo por cobrar durante toda la vigencia del arrendamiento, sumando a cada una de ellas el producto de dicha división.

Párrafo adicional a insertar en los casos de ocupación previa del inmueble. Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el Inmueble objeto de la presente resolución ha sido objeto de ocupación sin título vigente para ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio a la posibilidad de ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

5. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior al menos en 6 meses a la fecha de expiración del contrato o cualesquiera de sus renovaciones o prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario según lo sea el contrato. Dicha boleta será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, quedará exento de la obligación de constituir la garantía prevista en este numeral.

6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

Corresponderá al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural, de ordenamiento territorial y municipal, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, el arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.
El dar inicio al desarrollo a la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituirá un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

La obtención de todos los permisos y autorizaciones sectoriales que conforme a la legislación vigente sean necesario para el proyecto, serán de cargo del arrendatario.

8. Gastos básicos y otros.

Corresponderá al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo remitir trimestralmente copia de los respectivos comprobantes de pago, a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, serán de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón,

instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

En caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes el arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal, a su costo, utilizando los materiales que le resulten más convenientes, en tanto la delimitación sea clara y razonablemente duradera.

11. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cercamientos perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

12. Publicidad en el inmueble fiscal para arriendos de extracción de áridos.

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

1. Que se trata de un inmueble fiscal.
2. Rol de avalúo del inmueble.
3. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
4. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
5. Circunstancia de tratarse de una explotación de áridos.
6. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
7. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y también el estado de ejecución del proyecto extractivo. Su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. Inspección del inmueble fiscal.

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

La inspección que se haga del inmueble podrá comprender la medición de los áridos extraídos, y la revisión de los documentos que den cuenta del apego por parte del arrendatario a su Proyecto de Explotación. Cualquier exceso en la explotación proyectada será dará derecho al Ministerio para poner término al contrato de arriendo.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. Mora en el pago de la renta.

El arrendatario que no pagare oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe. Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

17. Mora de dos períodos en el pago de la renta.

De igual forma, la mora o atraso en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Causales de término anticipado del Arriendo.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa.
2. El atraso de un período en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.
7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.
8. La no renovación de la Boleta de Garantía, cuando proceda.
9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.
El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

19. Restitución del inmueble – Plan de abandono.

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución, mediante la implementación del Plan de Abandono que se incorpora como parte integrante del presente contrato.
Una vez ejecutado el Plan de Abandono, el inmueble será puesto poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento de restitución el documento "**Restitución del Inmueble**" que se adjunta como **Anexo 3** de esta resolución. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "**Acta de Restitución**".
En caso de que el arrendatario continuare ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato y el Ministerio no hubiere exigido la restitución del mismo, el contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución, pero no por más tiempo que el de un período de pago, sin perjuicio de que durante cualesquiera de estas prórrogas el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para el arrendatario por este término anticipado. Para todos los efectos, se entenderá que el arrendatario continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de

partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 3.

Para la restitución, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones, cuando proceda.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes, cuando proceda.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono, el que deberá ser aprobado por el Ministerio de Bienes Nacionales.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado, o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía que exista en poder del Ministerio de Bienes Nacionales.

En caso de que el arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 6 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

21. Notificación al Arrendatario.

La presente Resolución será notificada al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región [*] [u Oficina Provincial, respectiva], del documento denominado "**Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo**".

22. Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

23. Domicilio.

Para todos los efectos del contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna Asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco a demandar ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.

_____

[*]
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN [*]

FORMATO 3: ARRIENDO PARA INSTALACIÓN DE ANTENAS MÓVILES.

CONCEDE ARRENDAMIENTO PARA INSTALAR ANTENA MÓVIL EN PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, UBICADA EN LA COMUNA DE [*], PROVINCIA DE [*], REGIÓN [*] A [*]

EXENTA N°. _____/

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; [si procede] lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado en su oficio [*] de fecha [*]; [si procede] el oficio [*] de fecha [*] de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; el Decreto Supremo N° [*] de [*] que designó a don(ña) como Secretario(a) Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región [*]; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por [nombre del solicitante] en adelante el "**Solicitante**", de fecha [*]; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; y el Informe Nº [*] de fecha [*], del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a [individualizar a la persona natural o jurídica que solicitó el arriendo y sus representantes, en su caso, incluyendo al efecto los mismos datos que deberían ingresarse en la comparecencia de una escritura pública], en adelante el "**Arrendatario**", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "**Inmueble**":

Inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], Región [*], inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas [*] N° [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]; individualizado en el Plano Nº [*], rol de avalúo [*]. Este inmueble cuenta con una superficie de [*] y tiene los siguientes deslindes: [*].

Al Inmueble le corresponde el ID Catastral [*], y las siguiente coordenadas, de acuerdo al plano entregado por el solicitante:

- Latitud [*Grados,*Minutos, *Segundos]
- Longitud [*Grados,*Minutos, *Segundos]

CUADRO DE COORDENADAS UTM		

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta resolución, y tendrá un plazo de duración de [señalar número de años o meses, según corresponda]

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2.- Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para la instalación de una antena móvil.

El arrendatario deberá entregar un plano detallado de las instalaciones, y toda nueva instalación de infraestructura deberá estar autorizada por el Ministerio de Bienes Nacionales, estando facultada para incrementar la renta y/o revisar las condiciones contractuales. El Ministerio de Bienes Nacionales otorga al Arrendatario, sus dependientes, contratistas y/o subcontratistas, según corresponda, las siguientes autorizaciones:

1. Autorización de acceso al Terreno, que se ejercerá sobre una franja de terreno de [*] metros de ancho, cuyo trazado aparece destacado en forma de una línea verde en el Plano, naciendo en [*] y que conduce, desde ese lugar, a través de una huella proyectada por [*], en aproximadamente [*] metros, al Terreno, permitiendo el acceso peatonal o vehicular hasta este último. Se deja constancia que el costo de construcción del acceso o huella vehicular, así como su conservación, será de cargo del Arrendatario;

2. Autorización para mantenimiento eléctrico y tendido de líneas eléctricas y de telecomunicaciones, que se ejercerá sobre una franja de terreno de [*] metros de ancho, cuyo trazado aparece destacado como una línea de color azul en el Plano, y que corre en aproximadamente [*] hasta el Terreno. Las partes dejan constancia que el Arrendatario será el único y exclusivo responsable de la construcción y mantención, preventiva y correctiva, de las referidas líneas eléctricas y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa aplicable, incluyendo las respectivas áreas de seguridad que el Arrendatario haya identificado como necesarias para garantizar la seguridad tanto de tales líneas como de los restantes bienes, propios y del Inmueble. En este sentido, y sin alterar la generalidad de lo expuesto precedentemente, el Arrendatario se obliga a responder de todo eventual daño que se produzca y/o tenga origen en la Instalación o en cualquiera de sus partes o piezas, sea en la etapa de construcción, operación o cierre de las mismas, en la medida que se trate de un daño atribuible a negligencia propia del Arrendatario o sus contratistas;
3. Autorización para la contratación del suministro eléctrico necesario para el funcionamiento de la Instalación. Se deja constancia que todos los consumos eléctricos que devengue la Instalación, serán de cargo exclusivo del Arrendatario;
4. Autorización para limpiar, podar, desmalezar y/o talar árboles y plantas en las franjas de terreno sobre las que se otorgan las autorizaciones antes mencionadas. En virtud de lo anterior, el Arrendatario se obliga a cortar, trozar y arrumar, a su costa, todos los árboles que pudieren afectar el libre ejercicio de su derecho de arrendamiento, así como a remover cualquier material que igualmente lo entorpeciere, obligándose a dejar la propiedad y el terreno libres de los desechos propios que estas actividades producen, y a velar por la limpieza y el libre acceso a los mismos. A este respecto, será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario la tramitación y aprobación de los respectivos planes de manejo, en caso de ser requeridos, para proceder a la corta de especies. Asimismo, en caso de ser necesaria la poda o tala de árboles o especies arbustivas de cualquier tipo, se deberá dar aviso previo por escrito al Arrendador a fin de evaluar la procedencia de realizar algún trámite ante la Corporación Nacional Forestal, del organismo que lo suceda o reemplace, y/u otro organismo o autoridad competente, sin perjuicio de que se encuentre radicada exclusivamente en el Arrendatario tal obligación;
5. La mantención y reparación de los caminos de acceso peatonal, vehicular y el tendido eléctrico corresponden a la Arrendataria, en la medida que sean de su uso exclusivo, y ella se obliga a tomar todas las medidas necesarias para evitar daños al Inmueble, y en especial, todas las necesarias para evitar incendios y daños en las plantaciones forestales si es que existieren;
6. Se autoriza la utilización de un generador eléctrico para la operación de la Instalación, obligándose el Arrendatario a tomar previamente todas las medidas de seguridad para su instalación, operación y mantención necesarias solicitadas por el Ministerio de Bienes Nacionales.

3.- **Entrega material del Inmueble.**

El Inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de [*] días contados desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a [indicar el monto en Unidades de Fomento, en palabras]. Esta renta se pagará [mensual, trimestral o anualmente, según corresponda], por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

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

Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único, por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato. Este pago único se calculará en base al valor de la Unidad de Fomento al día en que sea realizado.

Si existiese deuda por periodos de ocupación anterior, se incorporará el monto total de la deuda y se dividirá por la cantidad de rentas de arriendo por cobrar durante toda la vigencia del arrendamiento, sumando a cada una de ellas el producto de dicha división.

Párrafo adicional a insertar en los casos de ocupación previa del inmueble. Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el Inmueble objeto de la presente resolución ha sido objeto de ocupación sin título vigente para ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio a la posibilidad de ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

5. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior al menos en 6 meses a la fecha de expiración del contrato o cualesquiera

de sus renovaciones o prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario según lo sea el contrato. Dicha boleta será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, quedará exento de la obligación de constituir la garantía prevista en este numeral.

6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

Corresponderá al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, el arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.
El dar inicio al desarrollo a la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituirá un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

8. Gastos básicos y otros.

Corresponderá al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea

solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, serán de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

En caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes el arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal, a su costo, utilizando los materiales que le resulten más convenientes, en tanto la delimitación sea clara y razonablemente duradera.

11. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cercamientos perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

12. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

1. Que se trata de un inmueble fiscal.

2. Rol de avalúo del inmueble.
3. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
4. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
5. Destino del arrendamiento.
6. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
7. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. Inspección del inmueble fiscal.

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

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito. Para el caso de Colocalización de antenas móviles, ésta debe estar previamente autorizada por el Ministerio de Bienes Nacionales, quien y tendrá la facultad de incrementar las rentas de arrendamiento y/o revisar las condiciones contractuales. El Arrendatario no podrá traspasar, en forma alguna, total o parcialmente la Instalación o el equipamiento que se instale en el Inmueble, a terceros distintos de sus empresas filiales, coligadas o matriz.

16. Mora en el pago de la renta.

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

Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

17. Mora en el pago de la renta.

De igual forma, la mora o atraso en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Causales de término anticipado del Arriendo.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si esta debe pagarse de forma diversa.
2. El atraso de un período en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.
7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.
8. La no renovación de la Boleta de Garantía.
9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.
10. Muerte del arrendatario persona natural.

En el evento de fallecer el arrendatario persona natural, vigente el arriendo, se hará efectiva la boleta de garantía, y se pondrá término al arriendo de manera inmediata.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

19. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución de contrato de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento de restitución el documento "**Restitución del Inmueble**" que se adjunta como **Anexo 3** de esta resolución. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "**Acta de Restitución**".
En caso de que el arrendatario continuare ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato y el Ministerio no hubiere exigido la restitución del mismo, el contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución, pero no por más tiempo que el de un período de pago, sin perjuicio de que durante cualesquiera de estas prorrogas el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para el arrendatario por este término anticipado. Para todos los efectos, se entenderá que el arrendatario continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 3.

Para la restitución, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Documentos que acrediten el retiro de las instalaciones destinadas a la antena móvil.
5. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

En caso de que el arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 6 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

21. Notificación al Arrendatario.

La presente Resolución será notificada personalmente al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región [*] [u Oficina Provincial, respectiva], del documento denominado "**Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo**", incluido como **Anexo 1** de esta resolución.
El contrato de arriendo se entenderá perfeccionado por el sólo ingreso de dicho documento debidamente suscrito y sus términos serán los señalados en esta resolución.
Este documento deberá ingresarse dentro del plazo de un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá una causal de caducidad automática del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

22. Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

23. Domicilio.

Para todos los efectos del contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna Asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco a demandar ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.

_____

[*]
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN [*]

FORMATO 4: ARRIENDO PARA INSTALACIÓN DE LETREROS CAMINEROS.

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE [*], PROVINCIA DE [*], REGIÓN [*] A SR. (A) [*]

EXENTA N°. _____/

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; [si procede] lo informado por la Dirección de Fronteras y Límites del Estado en su oficio [*] de fecha [*]; [si procede] el oficio [*] de fecha [*] de la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero; el Decreto Supremo N° [*] de [*] que designó a don(ña) como Secretario(a) Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región [*]; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por [nombre del solicitante] en adelante el "**Solicitante**", de fecha [*]; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; y el Informe Nº [*] de fecha [*], del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a [individualizar a la persona natural o jurídica que solicitó el arriendo y sus representantes, en su caso, incluyendo al efecto los mismos datos que deberían ingresarse en la comparecencia de una escritura pública], en adelante el "**Arrendatario**", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "**Inmueble**":

Inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], Región [*], inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas [*] N° [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]; individualizado en el Plano Nº [*]. Este inmueble cuenta con una superficie de [*] y tiene los siguientes deslindes: [*].

Al Inmueble le corresponde el ID Catastral N° [*].

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. **Plazo.**

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta resolución, y tendrá un plazo de duración de [señalar número de años o meses, según corresponda]

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2.- **Destino del Inmueble.**

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para la instalación de un letrero caminero.

El letrero se ajustará a las dimensiones que la Secretaría Regional Ministerial Respectiva fije al efecto, y en todo caso será responsabilidad del arrendatario velar por el cumplimiento de las normas sobre seguridad vial y tránsito que puedan afectar a sus instalaciones.

3.- **Entrega material del Inmueble.**

El Inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de [*] días contados desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4. **Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.**

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a [indicar el monto en Unidades de Fomento, en palabras]. Esta renta se pagará [mensual, trimestral o anualmente, según corresponda], por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del BancoEstado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único, por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato. Este pago único se calculará en base al valor de la Unidad de Fomento al día en que sea realizado.

Si existiese deuda por periodos de ocupación anterior, se incorporará el monto total de la deuda y se dividirá por la cantidad de rentas de arriendo por cobrar durante toda la vigencia del arrendamiento, sumando a cada una de ellas el producto de dicha división.

Párrafo adicional a insertar en los casos de ocupación previa del inmueble. Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el Inmueble objeto de la presente resolución ha sido objeto de ocupación sin título vigente para ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio a la posibilidad de ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

5. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior al menos en 6 meses a la fecha de expiración del contrato o cualesquiera de sus renovaciones o prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario según lo sea el contrato. Dicha boleta será devuelta al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, quedará exento de la obligación de constituir la garantía prevista en este numeral.

6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

Corresponderá al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como

también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, el arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.
El dar inicio al desarrollo a la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituirá un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

8. Gastos básicos y otros.

Corresponderá al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, serán de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Mejoras Útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero

podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

11. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá cercar perimetralmente a su costo el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes. Para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en los numerales 10 y 11 precedentes.

12. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

1. Que se trata de un inmueble fiscal.
2. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
3. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
4. Destino del arrendamiento.
5. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
6. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. Inspección del inmueble fiscal.

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

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. Mora en el pago de la renta.

El arrendatario que no pagare oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe. Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de noventa días.

17. Mora de dos períodos en el pago de la renta.

De igual forma, la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Causales de término anticipado del Arriendo.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta.
2. El atraso de dos períodos en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.
7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.
8. La no renovación de la Boleta de Garantía.
9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte del arrendatario.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.
El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

19. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución de contrato de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento de restitución el documento "**Restitución del Inmueble**" que se adjunta como **Anexo 3** de esta resolución. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "**Acta de Restitución**".
En caso de que el arrendatario continuare ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato y el Ministerio no hubiere exigido la restitución del mismo, el contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución, pero no por más tiempo que el de un período de pago, sin perjuicio de que durante cualesquiera de estas prorrogas el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para el arrendatario por este término anticipado. Para todos los efectos, se entenderá que el arrendatario continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 3.

Para la restitución, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

En caso de que el arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 6 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma

que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

21. Notificación al Arrendatario.

La presente Resolución será notificada personalmente al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región [*] [u Oficina Provincial, respectiva], del documento denominado "**Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo**", incluido como **Anexo 1** de esta resolución.
El contrato de arriendo se entenderá perfeccionado por el sólo ingreso de dicho documento debidamente suscrito y sus términos serán los señalados en esta resolución.
Este documento deberá ingresarse dentro del plazo de un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá una causal de caducidad automática del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

22. Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

23. Domicilio.

Para todos los efectos del presente contrato, el arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia en que se emplaza el inmueble.

[*]
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN [*]

Anexo 1: Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo.

ACTA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE RESOLUCIÓN DE ARRIENDO

En [*], a [*] de [*] de 20[*]

A: Sr. [*]
Secretario Regional Ministerial, región [*]

[Nombre completo arrendatario], [nacionalidad], [estado civil], [ocupación] , cédula nacional de identidad número [*], domiciliado(a) en [*], comuna de [*] región [*], vengo en **declarar que con esta fecha me he notificado personalmente de su RESOLUCIÓN EXENTA N° [*],** de fecha [*] de [*] de 20[*], de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 19.880 de 2003, otorgando pura y simplemente mi total y completa conformidad y aceptación a todas las condiciones, obligaciones y derechos allí estipulados.

Asimismo, vengo en renunciar expresamente al plazo de 15 días contemplado en el artículo 67 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

Acompaño a la presente declaración la Boleta de Garantía N° [*] emitida por el Banco [*] de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución de arriendo.

Saluda atentamente a Ud.

_____
[NOMBRE Y FIRMA DEL ARRENDATARIO]

ANEXO 2: ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE INMUEBLE FISCAL.

EXPEDIENTE Nº _____/

ACTA Nº _____/

En [*] a [*] de [*] de 20[*], el Ministro de Fe de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región [*], que suscribe, en virtud de la Resolución Exta. Nº [*] de fecha [*] de [*] de [*], hace entrega material del inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], región de [*], ID Catastral N° [*], a don [*], quien declara recibirlo a su entera y total satisfacción.

Se deja constancia de que el inmueble presenta las siguientes características:

SITIO, TERRENO, PREDIO, VERANADA, HIJUELA, LOTE, ESTANCIA.

Con mejoras [ ]
Sin mejoras [ ]

Cierre sólido	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de reja	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de mallas	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de madera	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de veranada	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre vivo	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre estaconado	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Otro	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]

Otras mejoras :

Observaciones :

CASA HABITACIÓN, ESTABLECIMIENTO COMERCIAL U OTRO.

Casa habitación [ ]
Establecimiento comercial [ ]
Otro [ ]

Detalle :

1. Construcción: Sólida: [ ]
   Material ligero: [ ]

   Observaciones:

2. Estado de conservación: Bueno : [ ]
   Regular : [ ]
   Malo : [ ]

3. Bienes que se encuentran en el inmueble:

a) Artefactos de baño:

Especie:	Cantidad:	Estado de conservación:		
Tina	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Silencioso	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Bidet	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Lavatorio	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Otros	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]

Detalles :

b) Artefactos de cocina:

Especie:	Cantidad:	Estado de conservación:		
Cocina	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Lavaplatos	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Extractor de aire	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
Otros	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]

Detalles :

c) Otras especies o mejoras:

Especie:	Cantidad:	Estado de conservación:		
i.	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
ii.	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]
iii.	[ ]	Bueno [ ]	Malo [ ]	Regular [ ]

Otros

Detalles :

Se extiende la presente acta en dos ejemplares quedando cada una en poder de cada parte.

Sr.(a) [*]	Ministro de Fe
Arrendatario	Secretaría Regional Ministerial [*]

ANEXO 3: ACTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

ACTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

En [*], a [*] de [*] de 20[*]

A: Sr. Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, región [*]

[Nombre completo arrendatario], [nacionalidad], [estado civil], [ocupación], cédula nacional de identidad número [*], domiciliado(a) en [*], comuna de [*] Región [*], que por la presente vengo en hacer la restitución del inmueble ubicado en () comuna de [*] región de [*], ID Catastral N° [*], otorgado en arriendo por Resolución Exenta N° [*] de fecha [*].

En virtud de lo dispuesto en la clausula 19 de la Resolución de arriendo señalada, declaro que el inmueble se entrega limpio y desocupado, en las mismas condiciones que fue recibido. Acompaño a la presente declaración los siguientes documentos para hacer efectiva la restitución del inmueble en cuestión:

1. Recibo que acredita el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredita el pago de gastos básicos, éste podrá incluir en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono. [en los casos que proceda, aprobado por la institución correspondiente].

Saluda atentamente a Ud.

_____

[NOMBRE Y FIRMA DEL ARRENDATARIO]

ANEXO 4: CONVENIO DE PAGO PARA ARRIENDOS MOROSOS.

CONVENIO DE PAGO PARA ARRIENDOS MOROSOS.

N° de expediente: _____/

En [*], a [*] días del mes de [*] de 20[*], entre don(ña) [*], domiciliado(a) en [*], comuna de [*], región [*], en adelante e indistintamente el(la) "arrendatario(a)" por una parte; y por la otra don(ña) [*] en su calidad de SEREMI de Bienes Nacionales de la región de [*], en adelante e indistintamente la parte "arrendadora", se ha celebrado el siguiente CONVENIO DE PAGO:

1.- Don(ña) [*] declara ser actual beneficiario(a) del arrendamiento de un inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], región [*], ID Catastral Nº [*] conforme consta de Resolución Nº [*] de fecha [*] dictada por esta SEREMI.

2.- Según se pactó en el contrato de arrendamiento vigente, la parte arrendataria se obligó a pagar la renta de $ [*] a partir del [*].

3.- Actualmente el (la) arrendatario(a) adeuda la cantidad de $ [*] por concepto de rentas de arriendo devengadas y no pagadas según el siguiente detalle:

Liquidación de rentas de arriendo morosas				
N° de Cuota	Fecha de Vencimiento	Valor Cuota	Reajuste	Intereses
		$	$	$
		$	$	$
		$	$	$
Totales		$	$	$

Total Cuotas	Total Reajuste	Total Intereses	TOTAL DEUDA
$	$	$	$

4.- Por el presente convenio, el(la) arrendatario(a) reconoce adeudar por concepto de arriendo actualizado la cantidad de $ [*] y se obliga a pagar dicha suma en [*] cuotas iguales y sucesivas de $ [*] a partir del día [*], juntamente con las rentas de arrendamiento mensual corrientes.

5.- En virtud de lo anterior, el no cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de este Convenio por la parte arrendataria dará derecho a la parte arrendadora a poner término al arrendamiento, requiriendo la restitución del inmueble arrendado y el pago total de lo adeudado con los reajustes, intereses, multas e indemnizaciones, que sean procedentes, conforme las normas del artículo 73 y siguientes del D.L. 1939, de 1977.

6.- El presente convenio se celebra en virtud de lo dispuesto en el artículo 72 del D.L. 1939 de 1977 y se rige íntegramente por las normas de dicho cuerpo legal.

Arrendatario Sr.(a) [*]
C.I. N° [*]

SEREMI Sr.(a) [*]
C.I. N° [*]

Anexo 5: Acta de entrega y recepción del inmueble fiscal para instalación de antena móvil.

ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL PARA INSTALACIÓN DE ANTENA MOVIL

EXPEDIENTE Nº _____/
ACTA Nº _____/

En [*] a [*] de [*] de 20[*], el Ministro de Fe de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región [*], que suscribe, en virtud de la Resolución Exta. Nº [*] de fecha [*] de [*] de [*], hace entrega material del inmueble fiscal ubicado en [*], comuna de [*], provincia de [*], Región de [*], ID Catastral [*] a don [*], quien declara recibirlo a su entera y total satisfacción.

Se deja constancia de que el inmueble presenta las siguientes características:

Con mejoras [ ]
Sin mejoras [ ]

Cierre sólido	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de reja	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de mallas	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de madera	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre de veranada	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre vivo	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Cierre estaconado	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]
Otro	[ ]	Bueno	[ ]	Regular	[ ]	Malo	[ ]

Otras mejoras :

Observaciones :

Se extiende la presente acta en dos ejemplares quedando cada una en poder de cada parte.

Sr. (a) [*]
Arrendatario

Ministro de Fe
Secretaría Regional Ministerial [*]

ANEXO 6: FORMATO DE NOTIFICACIÓN PARA AVISOS CAMINEROS.

ORD. Nº _____/

ANT.: Plan de Fiscalización avisos camineros en inmuebles fiscales, de la región de [*]

MAT.: Informa sobre Ocupación Ilegal de Inmueble Fiscal.

En [*] a [*] de [*] de 201X

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES REGIÓN [*]

A : Sr. (a) [*]

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley 1.939 de 1977 que establece normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, vengo en informarle que actualmente se encuentra catalogado en situación de ocupante ilegal, por no contar con las autorizaciones correspondientes para ocupar terrenos fiscales. En virtud del artículo 19 de dicha norma, debe contar un contrato de arriendo, para los siguientes avisos camineros:

Comuna	Ruta	Kilómetro	ID Catastral

En virtud de lo anterior, deberá regularizar su situación en un plazo perentorio de 15 días corridos, contados desde la fecha de la presente notificación.

Para lo anterior, deberá ingresar [*] postulación (es) de arriendo fiscal, en la Oficina de Partes de esta Secretaría Regional Ministerial, ubicada en [*] Nº [*] de la ciudad de [*], acompañando la totalidad de los documentos adjuntos.

En el evento de no proceder de acuerdo a lo señalado en este documento, el Ministerio de Bienes Nacionales iniciará las acciones legales que resulten pertinentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

[*]
Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales región [*]

Adjunta:
Formulario Postulación.
Check list.

Distribución:
- ✓ Interesado
- ✓ Oficina de Partes
- ✓ Unidad de Bienes

ANEXO 7: PRIMER AVISO DE COBRANZA

AVISO DE COBRANZA Nº 1

[*], [*] de [*] de 20XX

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL REGION [*]

A: SR. [*]

De conformidad a la información existente en nuestros registros, Ud. es arrendatario del inmueble fiscal ubicado en [*] de la comuna de [*], provincia de [*], [*] región, según consta de la Resolución Exenta Nº [*] de fecha [*], de esta Secretaría Regional Ministerial.

A la fecha Ud. presenta una deuda con el Fisco de Chile, por concepto de rentas de arrendamiento del citado inmueble, la que corresponde al (los) mes(es) de [*] del año [*].

Se hace presente a Ud. que de conformidad a las condiciones establecidas en la resolución que concedió dicho arriendo, el retardo en el pago de las rentas de arrendamiento genera intereses penales a favor del Fisco de Chile por todo el tiempo que dure el mismo. Asimismo, se le recuerda que este retardo es causa suficiente para que esta SEREMI pueda poner fin al respectivo arriendo.

En atención a lo expuesto, se solicita a Ud. acercase a nuestra oficinas para regularizar su situación de morosidad, en un plazo no superior a diez (10) días hábiles.

Saluda atentamente a Ud.,

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

ANEXO 8: SEGUNDO AVISO DE COBRANZA

AVISO DE COBRANZA Nº 2

[*], [*] de [*] de 20XX

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL REGION [*]

A: SR. [*]

Teniendo presente que Ud. aún no ha regularizado su situación de deuda por concepto de arrendamiento de la propiedad fiscal ubicada en [*] de la comuna de [*], provincia de [*], de esta región, y encontrándose vencido el plazo que le fuera otorgado mediante el primer aviso de cobranza enviado a su domicilio, corresponde a esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales remitir un segundo aviso, haciéndole presente que Ud. cuenta con un plazo fatal de diez (10) días hábiles para cancelar la totalidad de las rentas insolutas, bajo apercibimiento de que se ponga término a la resolución de arrendamiento y, en su caso, iniciar la cobranza judicial de las sumas adeudadas.

Saluda atentamente a usted,

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

ANEXO 9: TERCER AVISO DE COBRANZA

AVISO DE COBRANZA Nº 3

[*], [*] de [*] de 20XX

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL REGION [*]

A: SR. [*]

Habiéndose cumplido todos los plazos para regularizar su situación de deuda por concepto de arrendamiento de la propiedad fiscal ubicada en [*], de la comuna de [*], provincia de [*], de esta Región, procede que la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales remita a Ud. el tercer y último aviso de cobranza previsto para este efecto.

Al respecto, se hace presente que Ud. que cuenta con un plazo perentorio de siete (7) días hábiles para cancelar las rentas insolutas -contado éste desde el tercer día siguiente a su recepción en la Oficina de Correos correspondiente- finalizado dicho plazo se procederá de inmediato a poner término al arriendo mediante la dictación de la respectiva resolución que así lo disponga.

Saluda atentamente a usted,

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

010

REPUBLICA DE CHILE
SUBSECRETARIO

ANEXO 10: FORMATO DE RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DE ARRENDAMIENTO.

PONE TERMINO A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN LA COMUNA DE [*], PROVINCIA DE [*], REGIÓN [*]

[*], [*] de [*] de 20XX

EXENTA Nº_____/

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales; el Decreto Supremo N° [*] de [*] que designó a don(ña) como Secretario(a) Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región [*]; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución Exenta N° [*] de fecha [*], se concedió a don [*] el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en [*].

Que consta en los registros de esta Secretaría Regional Ministerial que don [*] ha incumplido las siguientes obligaciones contractuales a las que se obligó mediante la aceptación del arrendamiento ya señalado:

1.-
2.-
3.-

RESUELVO:

1. Póngase término a partir de esta misma fecha, al arriendo otorgado por Resolución Exenta Nº [*] de esta Secretaría Regional Ministerial, de fecha [*] de [*] de 20XX, a don [*], R.U.T. Nº [*], respecto del inmueble fiscal ubicado en [*] de la comuna de [*], provincia de [*], de esta Región; por no pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento.

2. El arrendatario adeuda al Fisco de Chile, el importe de $ [*] por rentas impagas, correspondientes al periodo comprendido entre el [*] de [*] de 20XX y el [*] de [*] de 20XX, sin perjuicio de las sumas que se devenguen a contar de esta fecha y hasta la restitución efectiva del inmueble. Además, adeuda a la fecha la cantidad de $ [*] por concepto de contribuciones, servicios básicos y otros afines (si correspondiere).

3. A contar de la fecha de notificación de la presente resolución, el arrendatario tendrá un plazo de 30 días para la restitución efectiva del inmueble.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 73 del D.L. N° 1.939 de 1977, la presente resolución tiene mérito ejecutivo para obtener el pago de las deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones adeudadas al Fisco por el ex arrendatario antes individualizado.

5. En caso que el arrendatario no restituya el inmueble en el plazo señalado en el número 3, la presente resolución será suficiente para solicitar el lanzamiento de conformidad al artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

Anótese, regístrese en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la [*] región de [*], comuníquese y archívese.

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

ANEXO 11: ACTA DE NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE TÉRMINO DE ARRENDAMIENTO.

ORD. Nº _____/

ANT.: Resolución de arriendo N° [*] de fecha [*]

En [*] a [*] de [*] de 201X

ACTA DE NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN TÉRMINO DE ARRENDAMIENTO

En [*], a [*] de [*] de 20XX, en el domicilio ubicado en calle [*] Nº [*], comuna de [*], región de [*] de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III, artículo 80, del D.L. Nº 1939 de 1977, el Ministro de Fe de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de esta región, que suscribe, notifica a don(a) [*], la Resolución Nº [*]de fecha [*] de [*] de 20XX, que pone término al arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en calle [*] Nº [*] de la comuna de [*], provincia de [*], de esta Región.

Se deja constancia que copia de la resolución de término del arrendamiento y de la presente acta de notificación se entrega al arrendatario.

Dejo constancia que don(a) [*],

Firma la presente acta ☐

No firma la presente acta. ☐

Firma_____

Nombre_____

Ministro de Fe
Secretaría Regional Ministerial

ANEXO 12: CERTIFICADO DE DESPACHO DE CORRESPONDENCIA.

CERTIFICADO Nº _____/

[*], [*] de [*] de 20XX

El Encargado de la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la [*] región de [*], que suscribe certifica:

Que el día [*] esta Oficina de Partes efectuó despacho mediante correspondencia certificada, del Oficio Ord. Nº [*] de fecha [*] de esta Secretaría Regional Ministerial, por el cual se notifica y a su vez se remite copia de la Resolución Exenta Nº [*] de [*], dirigida al señor [*], por la cual se pone término al arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en [*], de la comuna de [*], provincia de [*], de la [*] región.

Información de despacho de documentos	
Fecha del despacho	
Hora del despacho	
Empresa de traslado de correspondencia	
Número de folio del despacho	

- Pegar código de barras -

[*]
ENCARGADO DE UNIDAD OFICINA DE PARTES
[*] REGION

ANEXO 13: CERTIFICADO DE NO INTERPOSICIÓN DE RECURSO.

CERTIFICADO N° _____/

[*], [*] de [*] de 20XX

El Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la [*] región de [*], que suscribe, certifica:

Que, en contra de La Resolución Exenta Nº [*] de fecha [*] de [*] de 20XX, que puso término al arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en [*] de la Comuna de [*]; don [*] (o nombre de la empresa) no ha deducido dentro del plazo legal recurso de reclamación, conforme al artículo 80 del Decreto Ley Nº 1939, de 1977.

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

ANEXO 14: OFICIO AL CDE

ORD. Nº SE: _____/
ANT.:

MAT.: Solicita iniciar acciones judiciales de cobro de rentas insolutas por arrendamiento de inmueble fiscal que indica.

[*], [*] de [*] de 20XX

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES [*] REGIÓN

A: SR. [*]
ABOGADO PROCURADOR FISCAL
CONSEJO DE DEFENSA DEL ESTADO

Por el presente el Secretario Regional Ministerial que suscribe se permite informar a esa Procuraduría Fiscal lo siguiente:

1. Mediante Resolución Nº [*] de fecha [*], esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales concedió en arrendamiento al Sr(a). [*], un inmueble fiscal ubicado en [*], de la comuna de [*], provincia de [*], región de [*] el que se individualiza en el Plano Nº [*], con una superficie total de [*] (m², Hás., etc).

2. Por Resolución Exenta Nº [*], de fecha [*] de [*] de 20XX, esta Secretaría Regional Ministerial ha puesto término al arrendamiento antes individualizado en atención a que [*]

3. Conforme se señala en la Resolución antes mencionada, el ex arrendatario del inmueble no ha dado fiel cumplimiento al pago oportuno de las rentas de arrendamiento que corresponden al período que va desde el [*] hasta el [*], situación que le fue informada al afectado mediante los Avisos de Cobranza que se acompañan en autos.

4. Cabe destacar que la deuda por concepto de rentas de arrendamiento insolutas que mantiene el citado arrendatario asciende, a la fecha de hoy, a la suma de $ [*]monto actualizado al día [*] de [*] de 20XX, el que se desglosa de la siguiente manera:

Cuotas de arrendamiento:	$
Reajustes:	$
Intereses:	$
Otros, Servicios básicos, etc	$
TOTAL:	**$**

5. En estas circunstancias, el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales que suscribe viene en remitir Ud., los antecedentes del caso con el propósito de que, en representación del Fisco de Chile, se sirva iniciar las acciones judiciales de rigor, tendientes a conseguir el cobro de las rentas insolutas devengadas.

6. Hago presente a Ud. que, conforme dispone el artículo 73 del Decreto Ley Nº 1939 de 1977, "..La resolución de la Dirección, o copia autorizada de ésta, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de las deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario".

7. En mérito de lo anteriormente señalado, y para el efecto de concretar esta gestión de cobranza adjunto remito a Ud., la siguiente documentación relativa al caso de autos:

a) Copia autorizada de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
b) Copia autorizada de la Resolución de término del arriendo y del Oficio remisor correspondiente.
c) Liquidación del monto adeudado, con los reajustes e intereses que correspondan, incluyendo las demás prestaciones que se adeuden, como contribuciones, servicios básicos y otros, con los documentos que las acrediten.
d) Copias de los Avisos de Cobranzas (3) enviados al arrendatario moroso en la etapa prejudicial.
e) Copia autorizada de la Resolución que rechaza el Recurso de Reclamación (sólo en el caso de presentado el recurso por el afectado).
f) Copia de las Notificaciones efectuadas al ex-arrendatario de la Resolución de término del arriendo, y la de rechazo del Recurso de Reclamación (la segunda sólo en el caso de presentado el recurso por el afectado).
g) Copia de las certificaciones emitidas por el Encargado de la Oficina de Partes que da cuenta del despacho de las notificaciones de la Resolución de término del arriendo y la de rechazo del Recurso de Reclamación (la segunda sólo en el caso de presentado el recurso por el afectado).
h) Fallo de la Corte de Apelaciones respectiva, que rechaza el recurso de apelación en contra de la resolución de término, en su caso, con el correspondiente certificado de ejecutoria. (sólo en el caso de haberse presentado por el afectado).
i) Certificado de la Secretaría Regional Ministerial que da cuenta que en contra de la resolución que puso término al arrendamiento del inmueble fiscal, no se presentaron recursos dentro del plazo establecido en el inciso cuarto del artículo 80º del DL 1939/77 (sólo si corresponde a esta situación).

Saluda atentamente a Ud.,

[*]
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGION DE [*]

En consecuencia, por el presente documento, se instruye que las resoluciones que concedan arriendos sobre inmuebles fiscales se ajusten sustancialmente a los formatos que se establecen a continuación, según proceda en atención a las materias que apliquen en cada caso. Todos los arriendos que se otorguen en uso de los siguientes formatos deberán ajustarse a las políticas generales contenidas en la Orden Ministerial Nº 1 de fecha 21 de septiembre de 2012.

MAG/
Distribución:
. Sras. (res). Secretarias (os) Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales
. Sres. Jefes Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales (6)
. Gabinete Sr. Ministro
. Gabinete Sr. Subsecretario
. División Jurídica
. División de Catastro
. División de Planificación y Presupuesto
. División de Bienes Nacionales
. División Administrativa

INUTILIZADO

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

(FDO.) JORGE MALDONADO CONTRERAS. Subsecretario de Bienes Nacionales.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.

Saluda a Ud.,

EDUARDO BRANDAU LOPEZ
Jefe de División Administrativa

Distribución:
Gab. Ministro de Bnes. Nac.
División de Bienes Nacionales.
Depto. de Adquisición y Administración de Bienes.
División de Catastro Nacional.
Secretarías Regionales Ministeriales de Bnes. Nac.(15)
Oficinas Provinciales de Bnes. Nac.
División Jurídica.
Unidad de Decretos.
Archivo Oficina de Partes.-