Seremi
Región de
Coquimbo

Ministerio de
Bienes Nacionales

REF.: Resolución que pone término a arrendamiento sobre inmueble fiscal ubicado en Las Cardas Lote 121, Comuna de Coquimbo, Región de Coquimbo a nombre de don Carlos Parraguez Reyes, expediente 4AR2068, otorgado mediante Resolución Exenta N°E-2749 de fecha 15 de mayo del año 2015.

LA SERENA, 10 AGO 2017

RES. EXENTA N° 1147 /

VISTOS:

Estos antecedentes: La Resolución Exenta N°E-2749 de fecha 15 de mayo del año 2015 de esta Secretaría Regional Ministerial; Lo informado por el encargado de arriendos de la Región de Coquimbo; El informe de Fiscalización ID 941145; El requerimiento efectuado mediante Documento conductor 457982 de la Encargada de Unidad de Bienes de la Región de Coquimbo; La carta ingresada por el arrendatario, folio 43837 de 2015; El Ord. 2744 de 2016, Aviso de cobranza n°1; el Ord. 38 de 2017, aviso de cobranza n°2; el Ord. 256 de 2017, aviso de cobranza n°3; Lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.274, de 1980, que establece la Ley Orgánica del Ministerio, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 386, de 1981; La Ley N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880 que aprueba las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Orden Ministerial N° 1 de 2015, que imparte normas en materia de enajenación y administración de inmuebles fiscales; teniendo presente lo dispuesto en los artículos 66 y siguiente del DL N° 1939; La Resolución N°1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República; La delegación de facultades efectuadas mediante las Resoluciones Exentas Nº 1917, Nº107 y 108, todas de 1996 del Ministerio de Bienes Nacionales; y el Decreto Nº 52 de fecha 24 de Marzo de 2014, que nombra al Sr. Diego Núñez Wolff como Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Resolución Exenta N°2749 de fecha 15 de mayo del año 2015 se concedió en arrendamiento inmueble fiscal ubicado en Las Cardas Lote 122, Comuna de Coquimbo, Región de Coquimbo a don Carlos Parraguez Reyes, Cédula Nacional de Identidad 7.814.452-1, por un plazo de 5 años.

2. Que la renta pactada ascendió a la suma total de $4.432.860.- (Cuatro millones cuatrocientos treinta y dos mil ochocientos sesenta pesos), pagadera en 60 mensualidades de $73.881 (setenta y tres mil ochocientos ochenta y un pesos), dentro de los 5 primeros días de cada mes, debiendo actualizarse conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor.

3. Que, conforme a lo informado por la Encargada de la Unidad de Administración de Bienes, el arrendatario antes individualizado no ha dado fiel cumplimiento al pago oportuno de las rentas de arrendamiento correspondientes, registrando impagas, al mes de Junio de 2017, 7 cuotas mensuales.

4. Que habiéndose efectuado una inspección al inmueble y revisado que el inmueble entregado no ha sido utilizado por el titular, el informe de fiscalización recomienda poner término al mismo.

5. Que, en mérito de lo anteriormente señalado y habiéndose agotado todas las gestiones para obtener el pago de las rentas adeudadas, se estima como

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL BIENES NACIONALES
UNIDAD JURÍDICA

causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento antes referido, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna del fisco.

R E S U E L V O:

1° Póngase término al arriendo otorgado por Resolución Exenta N°E-2749 de fecha 15 de mayo del año 2015, de La Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo a nombre de don Carlos Parraguez Reyes, Cédula Nacional de Identidad 7.814.452-1, respecto del inmueble fiscal ubicado en Las Cardas Lote 121, Comuna de Coquimbo, Región de Coquimbo, por no haber utilizado el inmueble y no haber efectuado pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento.

2° El arrendatario adeuda al Fisco de Chile el monto equivalente a las rentas impagas hasta la fecha de esta Resolución, sin perjuicio de las sumas que se devenguen a contar de esta fecha y hasta la restitución efectiva del inmueble.

3° De conformidad al artículo 73 del Decreto Ley 1939 de 1977, la presente resolución tiene mérito ejecutivo para obtener el pago de las rentas insolutas, contribuciones e indemnizaciones adeudadas al Fisco por el ex arrendatario, ya individualizado.

4° 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.

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

6° En contra de la presente resolución proceden los recursos establecidos en la Ley 19.880 que aprueba las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

Anótese, Comuníquese, Publíquese y Archívese cuando corresponda,

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO"

DIEGO NÚÑEZ WOLFF
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
BIENES NACIONALES REGIÓN DE COQUIMBO

DNW/RAM/JQB/WVP/APV/han
1. Expediente Nº 4AR2068
2. Encargado Unidad de Bienes Nacionales
3. Unidad de Catastro – Unidad Jurídica.
4. Archivo- Oficina de Partes.

Ministerio
de Bienes
Nacionales

Exp.Nº: 4AR2068

Sr. CARLOS OMAR PARRAGUEZ REYES Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, en comuna de Coquimbo, provincia de Elqui, Región Coquimbo.

Coquimbo., 15 de Mayo de 2015

RES. EXENTA N°: E-2749

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; el Decreto Exento n°1545 de 27/12/2013 que establece el orden de subrogancia en caso de ausencia del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Coquimbo; el DS N°52 de 24/03/2014, que nombra a don Diego Nuñez Wolff en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales; 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 CARLOS OMAR PARRAGUEZ REYES en adelante el "Solicitante", de fecha 2014-11-20; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; el informe de recomendación del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región,ORD. Nº: E-2714, de fecha 06/02/2015; el ORD. Nº: E-2148 de fecha 09/02/2015 que notifica condiciones de arrendamiento; y la carta de aceptación del solicitante.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a CARLOS OMAR PARRAGUEZ REYES, en adelante el "Arrendatario", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble":

El inmueble fiscal ubicado en Las Cardas, Lote 121, comuna de Coquimbo, Provincia de Elqui, tiene como ID catastral el 329168 y se encuentra individualizado en el Plano Plano Nº 04102-8235 C.R.cuenta con una superficie de 20.000 metros cuadrados y tiene los siguientes deslindes:

NORESTE :Huella existente, en línea recta de 200,00 metros definida por los vértices A-B;

SURESTE :Lote N° 122, de propiedad Fiscal, en línea recta de 100,00 metros definida por los vértices B-C;

SUROESTE :Propiedad Fiscal, en línea recta de 200,00 metros definida por los vértices C-D;

NOROESTE :Propiedad Fiscal, en línea recta de 100,00 metros definida por los vértices D-A.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El contrato comenzará a regir a contar del día 1º del mes siguiente a la notificación administrativa de la presente Resolución de Arriendo y será por el plazo de 5 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 presente contrato en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2. Objeto del contrato y entrega del inmueble fiscal al arrendatario.

El inmueble arrendado será entregado materialmente al arrendatario al suscribir el documento "Notificación Personal de Resolución de Arriendo", y será destinado única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de emprendimiento que consiste en la plantación de árboles frutales y un sistema de atrapanieblas.

Cualquier uso distinto del anterior queda prohibido y cualquier modificación deberá ser previamente autorizado por la

SEREMI.

La entrega del inmueble se formalizará mediante el levantamiento y firma de la correspondiente acta de entrega junto con la aceptación del inventario.

3. Garantía.

Para el cumplimiento de las obligaciones que impone la presente contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma equivalente a la renta correspondiente a un período mensual de pago, lo que asciende a 73.881 (setenta y tres mil ochocientos ochenta y un pesos), por el mismo plazo que dure el contrato, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario de acuerdo a la vigencia del Arriendo. Dicha documento será devuelto al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble y deducidas las sumas que se encuentren adeudadas.

4. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento, que será anticipada mensualmente y pagadera dentro de los cinco primeros días de cada lapso, ascenderá a la cantidad de $73.881 (setenta y tres mil ochocientos ochenta y un pesos) y ha de ser pagada en las oficinas del Banco Estado por medio de un cupón emitido a través del Ministerio de Bienes Nacionales, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

5. Reajuste de la renta.

La renta mencionada en la cláusula anterior se reajustará el primero de enero y el primero de julio de cada año, en la misma proporción en que haya variado el avalúo fiscal del inmueble, esto es, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquél en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 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, en relación con lo establecido por el inciso segundo del artículo 69 del D.L. Nº 1.939 de 1977.

6. Pago de Contribuciones.

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, cuando proceda, 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 cancelación 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.

Corresponde al arrendatario dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia 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 de la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término de oficio sin expresión de causa 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.

Corresponde 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, 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 el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a

restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las reparaciones locativas, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad desconocida del inmueble arrendado. Sólo a modo ejemplar, son de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus cielos, paredes, pisos, vidrios, 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. Proyecto de mejoras.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente y en forma previa a su realización.

Sin Para el desarrollo del proyecto que constituye el objeto del contrato se autoriza además la construcción de una vivienda menor, la que no debe exceder los 60 mts2 que servirá como casa de cuidador y una bodega para almacenamiento de productos. Ambas en material ligero. Sin perjuicio de lo anterior, de antemano se autoriza la construcción de una caseta de riego, un estanque acumulador de agua y una bodega para el resguardo de herramientas e implementos.

Cualquier construcción distinta de lo anteriormente especificado deberá ser previamente autorizada por la SEREMI.

11. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal dentro del plazo de un año, de acuerdo a lo comprometido. Conforme al artículo 844 del Código Civil, el cercamiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas.

Para estos efectos, el cercamiento se considerará una mejora útil.

12. Señalética informativa de propiedad fiscal:

Dentro de un plazo de 30 días corridos a partir del inicio el arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato que será definido por la Unidad de bienes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

a) Que se trata de un inmueble fiscal.

b) Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.

c) Fecha de inicio y de término del arrendamiento.

d) Destino del arrendamiento.

e) Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.

f) Hectáreas o m2 de la propiedad arrendada, de ser baldía, o m2 construidos y no construidos, en caso contrario.

13. Declaración jurada de uso.

El arrendatario anualmente deberá presentar ante la repartición correspondiente del Ministerio de Bienes Nacionales una declaración jurada de uso, según formato establecido por dicha Secretaría de Estado.

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, sin autorización previa de la Secretaría Regional de Bienes Nacionales mediante resolución expresa. 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 al 3% mensual de Tasa de Interés Penal.

No obstante lo anterior, el arrendatario en mora podrá suscribir con el Ministerio de Bienes Nacionales un Convenio de Pago, cumpliéndose los siguientes requisitos copulativos:

• La Resolución de Arriendo se encuentre vigente.

• Autorización expresa del SEREMI.

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 70 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Cláusula penal.

El arrendatario será penado con el pago de una suma equivalente a un periodo de renta, lo que corresponde a $73.881 (setenta y tres mil ochocientos ochenta y un pesos) sin perjuicio de las demás indemnizaciones que procedan, en los siguientes casos:

a) No pago oportuno de las rentas fijadas en los arriendos comerciales e industriales.

b) Incumplimiento del Plan de Abandono cuando proceda.

19. Causales de término anticipado del Arriendo.

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

I. La mora de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta.

II. El no pago de contribuciones.

III. 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.

IV. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.

V. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.

VI. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.

VII. 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.

VIII. La no renovación de la Boleta de Garantía.

IX. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente contrato 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.

20. Restitución del inmueble.

El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula segunda del presente contrato, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales. Junto con lo anterior, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

a) Recibo que acredite el pago de las contribuciones.

b) Recibo que acredite el pago de gastos básicos.

c) Acta de entrega de recepción de inmueble fiscal firmada por el arrendatario y el fiscalizador competente.

d) Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

e) La existencia de un monto impago o la no presentación de los antecedentes requeridos facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

21. 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 contrato.

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 fija su domicilio en Las Cardas, Lote 121, comuna de Coquimbo, Provincia de Elqui, Región Coquimbo (inmueble fiscal arrendado), sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

24. 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 Coquimbo [u Oficina Provincial, respectiva], del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo".

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 quince días contados 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.

25. 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.

Luisa Patricia Isabel Miranda Larraguibel
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES COQUIMBO

DISTRIBUCION:

Interesado(a)

Carpeta de arriendo
Oficina de partes
Unidad Jurídica

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 0f4d6eec-4430-40b2-af3e-bb518ee7981d