SEREMI
Región de Tarapacá

Ministerio de
Bienes Nacionales

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
Depto. Jurídico
Seremi
B. Nacionales
Ira. Región

DOM/MCZ/mqs.
EXP. 012AR472290

RAUL JOSE MONRROY BUSTOS.- Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en Alto Hospicio, Comuna Alto Hospicio y Provincia de Iquique, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, 29 de Diciembre del 2011.

EXENTA N° 1.451.-

VISTOS: Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. N° 1939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, las facultades que me otorga el D.S. N° 386, de fecha 16 de Julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado la Resolución Exenta N° 1831, de fecha 5 de Agosto del 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; Oficio Circular N° 3 de fecha 27 de Septiembre de 2007, del Ministerio de Bienes Nacionales en el que remite Manual de Arriendos; D.S. N° 50, de fecha 12 de Abril del 2010, que dispone el nombramiento de don Daniel Isaac Ortega Martínez, como Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Tarapacá, lo señalado en la Resolución N° 1600, de fecha 30 de Octubre del 2008, de la Contraloría General de la República,

CONSIDERANDO: La solicitud de arrendamiento presentada por **RAUL JOSE MONRROY BUSTOS,** de fecha 26 de Febrero del 2009, lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble es fiscal, no registra actos de administración previos, encontrándose ocupado por el solicitante. El inmueble cuenta con mejora habitacional en precario estado. De acuerdo a los antecedentes aportados, el sitio debiera ser recuperado y licitado para proyectos habitacionales con fines sociales; Informe de fiscalización N° 103, de fecha 24 de Septiembre del 2009 sugiere al Comité Consultivo, con el fin de normalizar su situación de ocupación, le plantee al solicitante lo siguiente: 1.- Postular mediante formulario de Proyecto Productivo por la totalidad del terreno, para lo cual debe presentar todos los requisitos exigidos en formulario. 2.- Que continúe bajo la modalidad de Consolidación de Dominio, no obstante deberá reducir la superficie a 300 m2, para lo cual será necesario trasladar la mejora con el propósito de optimizar el saldo predial; lo resuelto por el Comité Consultivo de este Servicio en Sesión N° 138, de fecha 3 de diciembre del 2009, que evaluó la postulación acordando aprobarla con cambios y condiciones: 1.- Deberá aceptar cambio de superficie a 300,00 m2. 2.- La ubicación específica del terreno por esta nueva superficie será determinada por la evaluación técnica topográfica que realizará esta SEREMI en la etapa de mensura, este trabajo deberá ser coordinado con la unidad fiscalizadora del Servicio; lo que se notificó con oficio Ord. N° 3659, de fecha 30 de Diciembre del 2009; Carta de fecha 20 de Enero del 2010, el recurrente acepta lo resuelto por el Comité Consultivo de la SEREMI y solicita formalmente iniciar el trámite de arriendo, posteriormente en sesión N° 185 de fecha 19 de Octubre del 2011, se agregan observaciones al expediente y se determina realizar el trámite por 687 m2, considerando que de igual forma el Fisco recuperó casi dos tercios de la superficie originalmente solicita por el usuario, lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 36, Carta Gantt rolante a fs.5; además de toda la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

R E S U E L V O:

1.- CONCÉDESE a RAUL JOSE MONRROY BUSTOS, R.U.T. Nº 9.782.591-2, con domicilio en Calle Las Torres, Parcela Nº 14, Sector El Boro de Alto Hospicio, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en Sector El Boro, Camino Público S/N, a 120 mts., de Calle Jerusalén, Comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a **fojas 440 vta. Nº 597 del año 1979, reinscrita a fs. 1039 Nº 1745 del año 2011,** ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, individualizado en el **Plano Nº 01107-1142-C-U,** del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de **687,78 m2, Rol de Avalúo Nº 6602-48** del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

NORESTE : Rolando Ernesto Tapia Morales, en línea recta de 54,50 metros, comprendida entre los vértices A y B.
SURESTE : Camino Público, en línea recta de 11,25 metros, comprendida entre los vértices B y C.
SUROESTE : Terreno fiscal, en línea recta de 60,15 metros, comprendida entre los vértices C y D.
NOROESTE: Quebrada fiscal, en línea recta de 12,35 metros, comprendida entre los vértices D y A.

2.- Las condiciones para este arrendamiento serán las siguientes:

a) El contrato de arrendamiento comenzará regir a contar del día primero del mes siguiente a la notificación administrativa de la presente Resolución y será de un plazo fijo que tendrá una duración de cinco años (05). Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 76 del D.L Nº 1939, el Fisco de Chile, podrá poner término anticipado al arriendo en forma administrativa y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

b) La renta de arrendamiento será anual y anticipada por un valor de **$ 452.156 (Cuatrocientos cincuenta y dos mil ciento cincuenta y seis pesos),** equivalente al **6% de la Tasación Comercial** del inmueble al segundo semestre del año 2011, renta pagadera en **doce cuotas mensuales de $ 37.680 (Treinta y siete mil seiscientos ochenta pesos),** valor que se reajustará en los meses de Enero y Julio de cada año, de acuerdo a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I. P.C.). Dichas rentas se cancelarán dentro de los cinco primeros días de cada período de pago.

c) Si el arrendatario no pagare oportunamente las cuotas de arriendo fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las cuotas de la(s) renta(s) adeudadas en la misma proporción que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al período que se está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada cuota de la renta devengará un interés penal equivalente al **3%** mensual de Tasa de Interés Penal. La mora o atraso de dos períodos o mensualidades enteros en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato a la presente Resolución de arriendo y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora ya señalados y requerir la restitución del inmueble.

d) El arrendamiento se otorgará solamente para el **regularizar situación de ocupación,** no pudiendo darle al inmueble otro uso que no sea el señalado, debiendo además dar estricto cumplimiento a las actividades y dentro de los plazos establecidos en la Carta Gantt rolante a fs. 5 del expediente que origina la presente Resolución y que se detalla a continuación:

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Cierre perimetral	1º trimestre año 1	2º trimestre año 1
Construcción de radier	2º trimestre año 1	3º trimestre año 1

Construcción de mediagua	3° trimestre año 1	4° trimestre año 1
Instalación energía eléctrica	3° trimestre año 1	4° trimestre año 1

Los plazos de inicio y término son contabilizados desde la fecha de la notificación de la Resolución y suscripción del contrato respectivo, que concede el presente arrendamiento. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones será causal suficiente para poner término anticipado o ipso iure al contrato de arrendamiento, sin responsabilidad alguna para el Fisco de Chile.

e) El arrendatario no podrá arrendar, subarrendar, ceder parcial o totalmente el terreno, transferir las mejoras introducidas sin autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

f) Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones a los bienes raíces; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 17.235. En el evento de que el terreno arrendado esté afecto al pago de contribuciones u otro tipo de impuesto territorial producto del uso de este, el arrendatario deberá cancelar oportunamente los montos que correspondan ante los servicios respectivos. El arrendatario estará obligado a remitir a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá el comprobante de pago de contribuciones, conjuntamente con los comprobantes de pago de cada cuota de arrendamiento. El no pago de las contribuciones u otro tipo de impuesto territorial será causal de término anticipado del presente contrato de arrendamiento. Asimismo, será causal de término anticipado del presente contrato, la no remisión de los comprobantes de pago de contribuciones en los periodos establecidos.

g) El arrendatario deberá pagar oportunamente las cuentas de agua potable, energía eléctrica, gas de cañería (si corresponde), extracción de basura, gastos comunes y otros que correspondan, debiendo presentar el respectivo comprobante de cancelación cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

h) El arrendatario deberá mantener el inmueble fiscal arrendado 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.

i) Además no podrá ejecutar obras que modifiquen o transformen el inmueble fiscal arrendado, ya sea terminaciones interiores o exteriores u otras, sin previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

j) Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las cláusulas anteriores, el arrendatario se obliga a otorgar las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

k) Toda mejora introducida en el inmueble arrendado sólo podrá ser retirada por el arrendatario al término del arriendo, siempre que pueda separarlas sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario, siempre previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

l) El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otra que sea inmoral o ilícito.

m) El arrendatario que desee poner término al arriendo, podrá transferir las mejoras introducidas a un tercero, previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial.

n) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución y posterior contrato de arriendo, entregará una boleta de garantía o un vale vista a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de **$ 75.360 (Setenta y cinco mil trescientos sesenta pesos), equivalente a dos cuotas mensuales,** de acuerdo a lo establecido en el inciso 2° art. 68 del D.L. N° 1939 del año 1977 y el Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales. La Garantía será devuelta a la arrendataria transcurridos 30 días de restituido el inmueble y deducidos las sumas que se encuentren adeudadas. El plazo de vigencia del documento en garantía debe ser como mínimo superior en dos meses a la fecha de vencimiento del contrato.

o) El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente resolución por parte del arrendatario, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. N° 1939 de 1977.

p) En el evento que se disponga o produzca la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones, el arrendatario no tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras que haya introducido en el terreno, quedando éstas a beneficio fiscal, sin cargo alguno para el Fisco.

q) Corresponde al arrendatario dar estricto cumplimiento a las demás normas legales, reglamentarias y ordenanzas impartidas por los organismos del Estado, en materia medio ambiental, forestal, agrícola, de protección de los recursos naturales y de ordenamiento territorial.

r) El Fisco representado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales se reserva el derecho de poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, al presente arrendamiento, previo aviso de un período de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.

s) En todo lo demás se regirá por lo dispuesto en el párrafo III, Título III del D.L. N° 1939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.

t) La presente Resolución que dispone este arrendamiento, se entenderá perfeccionada por el sólo hecho que transcurran quince (15) días desde su notificación administrativa al arrendatario, sin que éste haya formulado reclamos u observaciones.

Regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, Anótese y Comuníquese.

POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES

Ministerio de Bienes Nacionales
TARAPACÁ
Secretaría Regional Ministerial

DANIEL ORTEGA MARTINEZ
Secretario Regional Ministerial
Bienes Nacionales
Región de Tarapacá