SEREMI
Región de Antofagasta

Ministerio de
Bienes Nacionales

GAG

Pone término anticipado a arrendamiento autorizado por Resolución Exenta Nº 1557 de fecha 27 de noviembre de 2012, a don Marcos Antonio Goncalvez Martínez, por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento.

Expediente: 02-AR-000135

Antofagasta, 16 SET. 2013

EXENTA Nº 1589 **/**

VISTOS:

Estos antecedentes, en especial Artículos 66 y siguientes del DL Nº 1939 del año 1977; Art. 78 DS Nº 53 de 1978; DL Nº 3274 de 1980; DS Nº 386 de 1981;D.S N° 91 de fecha 15 de diciembre de 2011; Resolución Exenta Nº 1557 de fecha 27 de noviembre de 2012, que autorizó arrendamiento entre Fisco de Chile y Marcos Antonio Goncalvez Martínez; Circular Nº 7 de fecha 21.12.2006 de la Subsecretaria de Bienes Nacionales, y en general todos los documentos e instrumentos que obran en el expediente administrativo **N° 02-AR-000135.**

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Exenta Nº 1557 de fecha 27 de noviembre de 2012, se autorizó contrato de arrendamiento entre Fisco de Chile y Marcos Antonio Goncalvez Martínez, RUT Nº 12.440.033-3, por un periodo de 5 años, respecto del inmueble fiscal signado como **MANZANA Cs Sitio 7 – BALNEARIO EL HUÁSCAR, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA**, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 850 vuelta N°1003 del Registro de Propiedad del año 1965, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; individualizado en el Plano Nº 02101-7.906 CU; **Rol de avalúo n° 15013-00007,** con una superficie de 420,07 metros, cuyos deslindes forman parte de la Resolución Exenta N° 1557 citada.

1. Que, de acuerdo a lo estipulado en el punto 4 de la parte Resolutiva de la Resolución Exenta Nº 1557 citada, se fijó como renta mensual la suma de **$121.631.-**(ciento veinte un mil seiscientos treinta y un pesos), determinada por la Unidad de Bienes para dicho arrendamiento.

2. Que conforme a circular N° 7 de la Subsecretaria de Bienes Nacionales citada en vistos, mediante Oficio Ord. N° **SE02-3349** de fecha 26 de junio de 2013, se emitió el primer aviso de cobranza, otorgando un plazo de 10 días hábiles para regularizar las rentas morosas por concepto de arrendamiento.

3. Que, mediante Oficio Ord. N° **SE02-4141**, de fecha 26 de julio de 2013, se emitió el segundo aviso de cobranza, otorgando un plazo fatal de 10 días hábiles para regularizar las rentas morosas por concepto de arrendamiento.

4. Que mediante Oficio Ord. N° **SE02-4688**, de fecha 21 de agosto de 2013, se emitió el tercer aviso de cobranza, otorgando un plazo fatal de 7 días hábiles para pagar las rentas insolutas.

5. Que, aun a pesar de los oficios de cobranza despachados, a la fecha el arrendatario mantiene una deuda con el Fisco de Chile por concepto de rentas de arrendamiento ascendente a **$ 672.364** (seiscientos setenta y dos mil trescientos sesenta y cuatro pesos).

6. Que, el incumplimiento señalado anteriormente, constituye causal de Término anticipado del contrato de arrendamiento de conformidad a lo dispuesto en el punto 17 de la parte resolutiva de la Resolución Exenta N° 1557 citada, y de acuerdo al artículo 80 del Decreto Ley 1.939 de 1977; por lo que esta Secretaría Regional Ministerial ha decidido poner término anticipado al contrato de arrendamiento, en razón del incumplimiento de las obligaciones de pago establecidas en dicha Resolución.

8.- Que, el arrendatario incorporó boleta de garantía N° 024452 emitida por Banco ITAU, por el monto de $121.631 ; razón por la que mediante Minuta Interna N° 284 de fecha 16 de septiembre de 2013 se hará efectivo su cobro.

7. Que, conforme a lo antes expuesto, los antecedentes relativos al expediente de arriendo N° **02-AR-000135**, serán remitidos al Consejo de Defensa del Estado para el cobro respectivo.

RESUELVO:

1° Póngase término anticipado al arrendamiento de inmueble fiscal signado como **MANZANA Cs Sitio 7 – BALNEARIO EL HUÁSCAR, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA**, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 850 vuelta N°1003 del Registro de Propiedad del año 1965, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; individualizado en el Plano Nº 02101-7.906 CU; **Rol de avalúo n° 15013-00007,** con una superficie de 420,07 metros, autorizado mediante Resolución Exenta Nº 1557 de fecha 27 de noviembre de 2012; por incumplimiento en el pago de las rentas de arrendamiento que a la fecha de la presente Resolución ascienden a la suma de **$551.003** (quinientos cincuenta y un mil tres pesos)

2° El inmueble deberá ser restituido al Fisco en el plazo de 30 días contados desde la notificación administrativa de la presente resolución, caso contrario se procederá al desalojo correspondiente.

3° Se podrá reclamar de la ilegalidad de la presente Resolución, dentro del plazo de 10 días siguientes a la notificación administrativa, presentando el correspondiente recurso de ilegalidad, según lo dispone el Articulo N° 80 inc. 3° del Decreto Ley 1939.

Anótese, regístrese, comuníquese, y archívese.

"POR ORDEN DE EL SEÑOR SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES"

CHRISTIAN BERNDT CASTIGLIONE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DE ANTOFAGASTA

Distribución:
- Destinatario.
- Expediente.
- Unidad Administrativa.
- Unidad de Catastro.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

SGA

Concede arrendamiento de inmueble fiscal signado como Manzana Cs Sitio 7- Balneario El Huáscar, Comuna, Provincia y Región de Antofagasta, a **MARCOS ANTONIO GONCALVEZ MARTÍNEZ.**

EXPEDIENTE: 02-AR-000135

Antofagasta, 27 NOV 2012

EXENTA Nº 1557 /

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; D.S N° 91 de fecha 15 de diciembre de 2011, Orden Ministerial N° 01 de fecha 21 de septiembre de 2012, 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 **MARCOS GONCALVEZ MARTÍNEZ RUT 12.440.033-3**, de fecha **28 DE OCTUBRE DE 2010,** se han cumplido formalmente todos los trámites de rigor que exige esta Secretaría Regional Ministerial para acceder a la celebración de un contrato de arrendamiento y el hecho de encontrarse disponible el inmueble fiscal que más adelante se individualiza.

Que, mediante Oficio ORD.SE02-2829/2012 de fecha 05 de julio de 2012, se le informa al solicitante respecto de renta y condiciones de arrendamiento y manifestando esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, el interés público de asignar el inmueble fiscal ya citado, autorizando la confección de la presente Resolución que concede el Arrendamiento a su nombre por el

periodo de 5 años.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a **MARCOS GONCALVEZ MARTÍNEZ, CHILENO DIVORCIADO, EMPRESARIO RUT N°12.440.033-3,** domiciliado en **BAQUEDANO N° 464, ANTOFAGASTA**, el inmueble fiscal signado como **MANZANA Cs Sitio 7 – BALNEARIO EL HUÁSCAR, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA**.

El inmueble se encuentra inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 850 vuelta N°1003 del Registro de Propiedad del año 1965, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; individualizado en el Plano Nº 02101-7.906 CU; **Rol de avalúo n° 15013-00007,** con una superficie de 420,07 metros cuadrados y cuyos deslindes son los siguientes:

NORESTE: Parte de sitio 9 y parte de sitio 5, en línea de 12.59 metros;
SURESTE : Sitio 6, en línea de 31.64 metros;
SUROESTE: Calle M. Figueroa, en línea de 12.78 metros;
NOROESTE: Sitio 8, en línea recta de 31.56 metros.

.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. **Plazo.**
   Comenzará a regir a contar del día 1º de diciembre de 2012 y será por el plazo de **CINCO AÑOS,** venciendo en consecuencia el 1 de diciembre de 2017. 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. **Objetivo del arrendamiento.**

   El inmueble fiscal será destinado exclusivamente para **USO HABITACIONAL.**
   Se prohíbe dar uso diverso al autorizado.

3. **Boleta de Garantía.**

Para garantizar el pago de las rentas de arrendamiento, eventuales deterioros en el inmueble, y el cumplimiento de todas las obligaciones que impone la presente resolución, **MARIO GONCALVEZ MARTÍNEZ** tomó a favor de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta **Boleta de Garantía Nº 024452 emitida por el Banco Itau Chile**, por la suma de **$121.631.- (ciento veinte un mil seiscientos treinta y un pesos),** la que deberá ser renovada con un plazo de 8 días de anticipación al vencimiento. La boleta bancaria deberá ser retirada una vez finalizado el contrato que se autoriza por este acto en el plazo de 8 días contados desde que se haya otorgado total y definitivo finiquito, previo informe de la Unidad de Bienes, por parte de esta Secretaría Ministerial. La no renovación de la boleta de garantía dentro de plazo, será causal de término anticipado del contrato que se autoriza. Si la Boleta de Garantía no es retirada dentro de dicho plazo será devuelta a la institución bancaria emisora.

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

   La renta de arrendamiento, que será pagadera mensualmente y anticipada dentro de los cinco primeros días de cada lapso, ascenderá a la cantidad de **$121.631** (ciento veinte y un mil seiscientos treinta y un mil pesos), en los lugares y en la forma que se indique en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial respectiva.

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, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reevalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

6. **Pago de Contribuciones.**

   Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, 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, 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. **Proyecto de mejoras.**

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI o Jefe de la Oficina Provincial lo autoriza expresamente. Estas mejoras podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento previa tasación de la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

11. **Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.**

El arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación clara con el bien nacional de uso público colindante. Conforme al artículo 844 del Código Civil, el cercamiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas.

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

Dentro de un plazo de 30 días corridos a partir del inicio de este tipo de arriendos, 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:

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 m^2 de la propiedad arrendada, de ser baldía, o m^2 construidos y no construidos, en caso contrario.

13. **Declaración jurada de uso.**

Con el objetivo de mantener informada a esta Secretaría Regional Ministerial, respecto del uso y estado del inmueble **arrendado**; la arrendataria se obliga a la entrega anual de una Declaración Jurada de Uso, firmada por el **arrendatario** o representante legal en su caso - conforme al modelo que se adjunta- la que deberá ser entregada en esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, en el mes de **diciembre** de cada año. Ante la no presentación de la Declaración o la constatación de información falsa, el Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de poner término inmediato al presente acto administrativo.

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. **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 no pago de contribuciones.
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 incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte del arrendatario, serán causal suficiente para poner término anticipado al presente arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad para el Fisco; previo aviso de un período de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 76 del D.L. 1939 de 1977.

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 obliga a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera 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.

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.

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 que dispone este arrendamiento, se entenderá perfeccionada por el solo hecho que transcurran quince (15) días desde su notificación administrativa al arrendatario, sin que éste haya formulado reclamos; o cuando el arrendatario acepte expresamente la presente resolución de arrendamiento y renuncie al plazo restante.

La presente resolución es de arrendamiento y no constituye indicio ni principio de venta alguna. Cualquier mejora o inversión en el terreno es por cuenta propia del arrendatario y no obliga a esta Secretaría a enajenar. Será por políticas ministeriales que esta Secretaría tome alguna decisión de venta a solicitud de parte.

22. **Domicilio de notificaciones.**

Salvo la primera, 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.

23. **Domicilio.**

Para todos los efectos del presente contrato el arrendatario fija como domicilio el inmueble fiscal objeto del arrendamiento, y prorroga expresamente competencia en los Tribunales de Justicia de Antofagasta.

Anótese, regístrese, comuníquese, y archívese.
"POR ORDEN DEL SEÑOR SUBSECRETARÍO DE BIENES NACIONALES".

CHRISTIAN BERNDT CASTIGLIONE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ANTOFAGASTA

-Destinatario
-Expediente
-Unidad de Arrendamiento
-Unidad Administrativa
-Oficina de Partes