Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

JPV

Concédase arrendamiento de inmueble fiscal ubicado en **SITIO 2, MANZANA 49, BALNEARIO JUAN LOPEZ, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA A JUAN PEDRO AVALOS ORELLANA.**

Expte. 02-AR-002363.

Antofagasta, 22 OCT. 2013

EXENTA Nº 1825 /

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; D.S N° 91 de fecha 15 de diciembre de 2011, 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 don **JUAN PEDRO AVALOS ORELLANA RUT N° 6.804.214-3**, de fecha 12 de noviembre de 2012, 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, encontrándose disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

Que, mediante Oficio ORD.SE02-5458/2013 de fecha 17 de septiembre de 2013, se le informa al solicitante respecto de la renta y condiciones de arrendamiento, 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 4 años.

RESUELVO:

Concédese en arrendamiento a don **JUAN PEDRO AVALOS ORELLANA,** chileno, **RUT N° 6.804.214-3**, domiciliado en Cerro Quimal 1498, Villa Ascotan, comuna de Antofagasta; el inmueble fiscal ubicado en **SITIO 2, MANZANA 49, BALNEARIO JUAN LOPEZ, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA**.

El inmueble se encuentra inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 635 N° 754 del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, del Registro de Propiedad del año 1965; individualizado en el Plano Nº **II-3-001 C-R**.; **ID CATASTRAL N° 243338**, **Rol de avalúo n° 12049-00002**, cuenta con una superficie de 300,00 m², cuyos deslindes son los siguientes:

NORESTE: Pasaje, en línea recta;
SURESTE : Sitio 3, en línea recta;
SUROESTE: Sitio 11, en línea recta ;
NOROESTE: Sitio 1, en línea recta.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. **Plazo.**

   Comenzará a regir a contar del día 1º de noviembre de 2013 y será por el plazo de **CUATRO AÑOS,** venciendo en consecuencia el 1° de noviembre 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.

1. **Entrega del inmueble fiscal al arrendatario.**

   El inmueble fiscal se encuentra materialmente ocupado por el solicitante, quien reconoce lo ha ocupado de manera irregular, desde el vencimiento del contrato anterior y el inicio del presente, por lo que dará en pago por dicha ocupación la suma de dinero ascendente a **$1.037.344.-** (Un millón treinta y siete mil trescientos cuarenta y cuatro pesos), conforme a lo informado mediante ORD.SE02-5458-2013; los que se cargarán a

partir de la renta inicial del arrendamiento ofrecido, en 6 cuotas iguales, mensuales y sucesivas de **$172.891**; entendiéndose formar parte de la misma para todos los efectos, resguardándose de este modo el mejor interés fiscal, acorde a lo dispuesto en el inciso final del artículo 68 del D.L. N° 1.939 de 1977. Dicho recargo no se extenderá a las eventuales prórrogas o renovaciones del arriendo.

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, don **JUAN PEDRO AVALOS ORELLANA RUT N° 6.804.214-3,** tomó a favor del Ministerio de Bienes Nacionales Boleta de Garantía Nº **6090669** emitida por **Banco Estado**, por la suma de **$86.445** (Ochenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos), con vencimiento el 30 de enero de 2018. 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. 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 mensual y anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes, ascenderá a la cantidad de **$86.445** (Ochenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y cinco 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.

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.

Para estos efectos, el cercamiento se considerará una mejora útil, aplicándose las reglas contempladas en la cláusula 10° precedente.

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 **noviembre** 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 arrendamiento 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 Arrendamiento.**

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 DE EL SEÑOR SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES"

CHRISTIAN BERNDT CASTIGLIONE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES
ANTOFAGASTA

Distribución
Expediente
Destinatario
Unidad de bienes
Catastro