Seremi
Región de
Aysén

Ministerio de
Bienes Nacionales

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE COYHAIQUE, PROVINCIA DE COYHAIQUE, REGIÓN DE AYSÉN A DON FRANCISCO ADONAY CEBALLO RAMIREZ.

Expediente: N°11AR8920

COYHAIQUE, 23 MAR 2018

RESOLUCION EXENTA N° 235 /

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 del año 1977; lo dispuesto en la Ley 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 16.07.81, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 del 11 de Agosto de 2009 y por el Decreto N° 79 del 29 de Junio de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución N° 1.600 del 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

1º.- La solicitud de arrendamiento presentada por Don Francisco Adonay Ceballo Ramírez, R.U.T. 12.936.272-3, de fecha 25 de Septiembre 2017.

2º.- El hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

R E S U E L V O:

Concédase en arrendamiento a Don Francisco Adonay Ceballo Ramírez, R.U.T. 12.936.272-3, con domicilio para estos efectos en pasaje Nazaret N° 325, Villa San José, Comuna Coyhaique, Provincia Coyhaique, Región Aysén, en adelante el "**Arrendatario**"; el inmueble fiscal que se individualiza a continuación, en adelante el "**inmueble**":

Inmueble fiscal ubicado en Sector Veranada Rio Norte, Comuna Coyhaique, Provincia Coyhaique, Región de Aysén, con una superficie total de 110,86 hectáreas, Rol Nº1022-337 inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 194 Vta N°162 del Registro de Propiedad del año 1960, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique; individualizado en el Plano Nº11101-1.604 C.R y con los siguientes deslindes:

NORTE: Terreno Fiscal, separado por línea quebrada imaginaria comprendida entre los puntos a-b, y línea recta imaginaria comprendida entre los puntos c-d;

ESTE: Herminda Vega Solís, en línea recta imaginaria comprendida entre los puntos d-e; Baleriano Vega Solís, en línea recta imaginaria comprendida entre los puntos e-f; y María Eugenia Rivera Cárdenas, en línea quebrada imaginaria comprendida entre los puntos g-h;

SUR: María Eugenia Rivera Cárdenas, en línea quebrada imaginaria comprendida entre los puntos f-g, y Agropecuaria y Forestal Ñirehuao, en línea recta imaginaria comprendida entre los puntos h-i, y

OESTE: Terreno Fiscal, separado por línea recta imaginaria comprendida entre los puntos b-c, y línea quebrada imaginaria comprendida entre los puntos i-a.

Este expediente tiene la siguiente identificación catastral N° IDUC N° 981892

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.- Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar del primero de abril de 2018, y tendrá un plazo de duración de **cinco** (5) años.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1.939 del año 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato de arriendo 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 desarrollo de proyectos Silvoagropecuarios, de acuerdo a lo indicado en el Informe Técnico (Art.16, D.L1939) emitido por la Corporación Nacional Forestal con fecha 27 de Diciembre 2017, el cual excluye las áreas que se encuentren ubicadas sobre los 1.000 msnm y aquellas pendientes mayores a 45% de pendiente con suelos frágiles.

3.- Entrega material del inmueble.

Por ser inmueble rural, por sus características y por existir un plano informativo que fija claramente la ubicación y los deslindes del terreno, no se hace necesario su entrega material de manera formal por parte de un funcionario de esta Secretaría Regional Ministerial.

4.- Boleta de Garantía.

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

5.- Renta de arrendamiento, forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será de **$ 127.489.- (Ciento veintisiete mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos)**. Esta renta se pagará mensualmente, por período anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo de pago.

La renta de arrendamiento se reajustará los días 1ero de Enero y 1ero 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 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 1.939 de 1977; reevalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

El pago de la renta se podrá realizar a través de un cupón de pago emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, el que podrá ser pagado en las oficinas y sucursales del Banco Estado. También el pago de la renta de arrendamiento podrá ser realizado mediante transferencia electrónica a través del portal en la páginawww.bienesnacionales.cl Posterior al pago el arrendatario deberá hacer llegar a la Unidad de Bienes Nacionales de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén ubicada en Plaza de Armas N° 361 de la ciudad de Coyhaique, copia del comprobante de pago que emite el Banco Estado para su archivo en el respectivo expediente de arriendo.

6.- Pago de contribuciones.

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones de bienes raíces del inmueble arrendado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley N° 17.235. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación de este impuesto cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén. Adicionalmente el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Administración de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7.- Cumplimiento de la 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 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 de la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato de arriendo, 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.- Pago de gastos básicos y otros.

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, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al inmueble fiscal, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

9.- Conservación, reparación y mejoras útiles del inmueble fiscal.

El arrendatario deberá mantener el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo durante la vigencia del presente arrendamiento, obligándose a restituirlo al término del arrendamiento 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, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

El arrendatario 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.

10.- Mejoras útiles.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales 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 que no exista una delimitación física con los inmuebles colindantes. Para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en los numerales 9 y 10 precedentes. Esta cláusula no será exigible para superficies mayores de terreno.

12.- Publicidad del inmueble fiscal para arriendos <u>comerciales e industriales</u>.

Dentro del plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble fiscal y de un 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 nombre, apellidos, 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 ministerial. Esta Declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año de arriendo 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 arrendado, 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 arrendamiento, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten e inspeccionen el inmueble fiscal arrendado.

15.- Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder a ningún título sus derechos derivados del presente arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar el inmueble fiscal arrendado a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16.- Mora en el pago de la renta de arrendamiento.

Si el arrendatario no pagare oportunamente las rentas de arrendamiento fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectué. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones no reajustables de menos de 90 días.

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

La mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al contrato de arrendamiento y procederá a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas de arrendamiento 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 del año 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 distinta a la mensual.

2.- El atraso de un período en el pago del impuesto territorial (contribuciones de bienes raíces) correspondiente al inmueble fiscal arrendado.

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 Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén.

5.- Destinar el inmueble fiscal a cualquier objetivo inmoral o ilícito.

6.- La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén.

7.- El impedir reiteradamente la fiscalización de los inspectores del Ministerio de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 del año 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 o vale vista, 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 circunstancia 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 siguiente del artículo 80 del D.L.N° 1.939 del año 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 "Restitución del inmueble" que se adjunta como anexo 1 de esta Resolución. El Ministerio de Bienes Nacionales 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 de Bienes Nacionales 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 de Bienes Nacionales puede poner término anticipado al contrato de

Arrendamiento 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 de arrendamiento mientras no ingrese a la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 1.

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

1.- Recibo que acredite el pago de las contribuciones de Bienes Raíces.

2.- Recibo que acredite el pago de gastos básicos incluyendo, en los casos que corresponda, servicios de utilidad pública tales como energía eléctrica, agua potable, gas y gastos comunes.

3.- Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.

4.- Certificado de cumplimiento del 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 al Ministerio de Bienes Nacionales 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 seis meses a la fecha de vencimiento del contrato original de arriendo, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período

de vacancia entre el vencimiento del contrato de arriendo original y el perfeccionamiento del nuevo contrato de arriendo.

20.- Decreto Ley N° 1.939 del año 1977.

En todo lo no previsto, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 del año 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 por la Secretaría Regional Ministerial al arrendatario, mediante carta certificada.
Se hace presente que en conformidad por el D.L N° 1939 de 1977, el arrendamiento se perfeccionara por el solo hecho de transcurrir 15 días de notificado sin que se hayan formulado reparos.-

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 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.

GABRIEL EMIR PEREZ AROS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
BIENES NACIONALES - REGIÓN DE AYSÉN

RHA/MSA/vcn
DISTRIBUCION:
- Destinatario
- Secretaría
- U.B.N.
- Catastro
- 23.03.18