



**MANUEL JESUS MARIA SCIARAFFIA ENCALADA.-** Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en La Tirana, Comuna Pozo Almonte y Provincia del Tamarugal, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, 30 MAR. 2012

EXENTA N° 3071 /.-

**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; Resolución Exenta. N° 935, de fecha 02 de Junio del 2011, del Ministerio de Bienes Nacionales, que dispone en 2° orden como Secretario Regional Ministerial Subrogante de Bienes Nacionales de Tarapacá, al Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente, de la Región de Tarapacá, cargo desempeñado actualmente por don Alfredo Guzmán Pérez, 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 don **MANUEL JESUS MARIA SCIARAFFIA ENCALADA**, de fecha 23 de diciembre del 2008; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble, no registra actos de administración vigente, existiendo arriendo derogado al Señor Víctor Varela; lo resuelto por el Comité Consultivo de este Servicio en Sesión N° 135, de fecha 20 de Octubre del 2009, que aprobó la postulación con las siguientes condiciones: 1.- Deberá entregar Carta Gannt firmada y Plan de Inversiones. 2.- Deberá ejecutar el proyecto comprometido, conforme a la documentación solicitada en el punto anterior, lo que se notificó con oficio Ord. N° 3504, de fecha 11 de Diciembre del 2009; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 28; además de toda la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

#### **R E S U E L V O:**

**1.- CONCÉDESE a don MANUEL JESUS MARIA SCIARAFFIA ENCALADA, R.U.T. N° 7.279.600-4, con domicilio en Noveno Oriente N° 331, Barrio Norte de Iquique, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en Sector Sur de La Tirana, Lote N° 13, Manzana 2, Comuna de Pozo Almonte y Provincia del Tamarugal, Región de**

Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a fojas 1396 N° 1366 del año 1983 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte, individualizado en el Plano N° I-2-7387-C-R, Lote N° 13, Manzana 2, del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 5.375,00 m<sup>2</sup>, Rol de Avalúo N° 4288-13 del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

**NORTE** : Lote 14 de la manzana 2, en 112,30 metros.  
**ESTE** : Lote 10 de la manzana 2, en 47,00 metros.  
**SUR** : Lote 12, de la manzana 2, en 110,00 metros.  
**OESTE** : Calle Pedro Guagama, en 49,85 metros.

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 N° 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 \$ 164.397 (Ciento sesenta y cuatro mil trescientos noventa y siete pesos), equivalente al 12% de la tasación comercial del inmueble al primer semestre del año 2012, renta pagadera en cuatro cuotas trimestrales de \$ 41.099 (Cuarenta y un mil noventa y nueve 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. Se deja establecido que **MANUEL JESUS MARIA SCIARAFFIA ENCALADA**, quedará obligado a pagar por el período de la ocupación efectuada, la cual fue autorizada mediante Certificado N° 12, de fecha 13 de Enero del 2010, en donde se le facultó para ingresar al inmueble y comenzar el desarrollo de las actividades propias del proyecto. De acuerdo con lo anterior, deberá pagar por el período de ocupación, esto es, a contar del 13 de Enero del 2010, fecha del otorgamiento del Certificado N° 12 y la fecha de la notificación de la Resolución respectiva. Este monto adeudado debe ser pagado de contado, dentro de los cinco días hábiles siguientes al momento de la notificación de la Resolución respectiva. El no pago del valor adeudado por la ocupación anticipada, será motivo suficiente para que el Fisco de Chile ponga término inmediato al trámite administrativo que otorga el arrendamiento y/o al contrato de arrendamiento en su caso, debiendo restituir el inmueble ipso facto, sin derecho a indemnización alguna por las mejoras introducidas en el terreno, quedando éstas a beneficio fiscal sin cargo alguno para el Fisco de Chile.
- d) El arrendamiento se otorgará solamente para la **implementación de un proyecto de crianza de animales y compraventa de chatarra**, no pudiendo darle al inmueble otro uso que no sea el señalado, debiendo dar estricto cumplimiento a las actividades y dentro de los plazos establecidos en la Carta Gantt, que rola a fs. 16 del expediente que origina la presente Resolución y que se detalla a continuación:

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Construcción de Bodega	1° trimestre año 1	3° trimestre año 2
Construcción de oficina	3° trimestre año 1	1° trimestre año 2
Construcción de corrales	1° trimestre año 1	1° trimestre año 2
Construcción de radier	1° trimestre año 1	1° trimestre año 1

Los plazos de inicio y término son contabilizados desde la fecha de notificación de la presente 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 **\$ 82.198 (Ochenta y dos mil ciento noventa y ocho mil pesos), equivalente a dos cuotas trimestrales**, 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**



  
**ALFREDO GUZMAN PEREZ**  
Secretario Regional Ministerial  
Bienes Nacionales  
Región de Tarapacá  
Subrogante