

**Seremi
Región de
Aysén**

Barr. Torres
La Cruz, 30 de agosto 2015.

**PONE TÉRMINO A ARRENDAMIENTO
DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA,
EN COMUNA DE COYHAIQUE,
PROVINCIA DE COYHAIQUE, REGIÓN
DE AYSÉN, A SR. JOSÉ EFRAÍN RUIZ
MOYA.**

Expediente : N° 11AR342

COYHAIQUE,

01 JUN 2015

RESOLUCIÓN EXENTA N° 432 /

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 del año 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235; 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 N° 1831 del 11 de Agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en el Decreto N° 79 de Junio del 2010, en el Decreto N° 1 del año 2011, en la Orden Ministerial N° 1 del año 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, y lo señalado en la Resolución N° 1.600 del 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

1°.- Que a don José Efraín Ruiz Moya se le concedió un arrendamiento de un inmueble fiscal ubicado en el sector El Fraile, comuna de Coyhaique, con inicio a partir del 1° de Diciembre del año 2014 mediante Resolución Exenta N° 770 de fecha 6 de Noviembre de 2014.

2°.- Que dicho inmueble fiscal no tiene acceso directo desde caminos públicos por lo tanto para acceder a él es necesario obtener de algún vecino colindante un permiso de paso por terreno de propiedad particular o concretar una servidumbre de paso.

3°.- Que a la fecha de inicio del arriendo el arrendatario disponía en su expediente de un documento notarial vigente de permiso de paso otorgado por uno de los vecinos colindantes, específicamente, la señora Juana Riquelme Betancourt.

4°.- Que con fecha 3 de Diciembre de 2014 bajo el Folio N° 38021 se recepciona en la Oficina de Partes de esta Secretaría Regional Ministerial un set de documentos elaborados por la Sra. Juana Riquelme Betancour en donde en uno de ellos la señora Riquelme Betancour informa que pone término al permiso notarial de paso otorgado al señor Ruiz Moya.

5°.- Que con fecha 27 de Febrero de 2015 se le notifica personalmente al señor Ruiz Moya, mediante oficio Ord. N° 275, un plazo de 15 días hábiles para hacer llegar a esta Secretaría Regional un nuevo permiso notarial de paso, informándole que de no cumplirse con esta solicitud se daría por terminado el arrendamiento ya que no se estaría cumpliendo con una condicionante natural de todo arriendo cual es : el tener acceso al predio y hacer uso y goce de él por parte de los arrendatarios.

6°.- Que transcurrido este plazo de 15 días hábiles, cuya fecha de vencimiento era el día 23 de marzo de 2015, no se recepcionó en esta Secretaría Regional Ministerial el documento solicitado al señor Ruiz Moya, por lo tanto se entiende abandono del procedimiento según el artículo 43 de la ley N° 19.880.

7°.- Que el inmueble fiscal arrendado por el señor Ruiz Moya no posee acceso directo desde camino público o desde otro inmueble fiscal, requiriéndose necesariamente, para acceder a él, de un permiso de paso otorgado por algún vecino colindante.

8°.- Que en la fecha en se dictó la Resolución Exenta N° 770 que concedió el arrendamiento al señor Ruiz Moya (6 de noviembre de 2014), y en la fecha en que se activó en el sistema informático SICAR este arrendamiento (1° de Diciembre de 2014), se desconocía la decisión tomada por la vecina colindante señora Riquelme Betancour de revocar la autorización notarial de paso otorgada al señor Ruiz Moya, decisión de la cual se tomó conocimiento oficialmente en esta Secretaría Regional Ministerial recién con fecha 4 de Diciembre de 2014.

9°.- Que para efectos de autorizarse por parte del Ministerio de Bienes Nacionales el arrendamiento de un inmueble fiscal a una persona natural o jurídica, se deben cumplir varios requisitos normados por el propio Ministerio, como también condicionantes de la propia naturaleza de un arrendamiento cual es que dicha persona, potencial arrendatario, disponga de un permiso notarial de paso por parte de algún vecino colindante, hacia el inmueble fiscal en proceso de arriendo, si es que dicho inmueble no tuviera acceso directo desde un camino público o desde otro inmueble fiscal colindante.

10°.- Que durante el transcurso de todo el período de arrendamiento del presente inmueble fiscal, esto es, desde el 01 de Diciembre del 2014 al 31 de Mayo del 2015, el señor Ruiz Moya no ha podido acceder a dicho inmueble por no disponer de un nuevo permiso de paso, todo lo cual no le ha permitido hacer uso de dicho inmueble para el desarrollo de su proyecto productivo informado en la postulación de arrendamiento signado bajo el número 11AR342.

RESUELVO:

1.- Póngase término, con fecha 31 de Mayo de 2015, al arrendamiento otorgado a don José Efraín Ruiz Moya a través de la Resolución Exenta N° 770 de fecha 6 de noviembre de 2014, y archívese el Expediente N° 11AR342, y así como también informáticamente en todos los sistemas cuando corresponda.

2.- Solicítese a la División de Bienes Nacionales del Ministerio de Bienes Nacionales la anulación de los cobros mensuales efectuados por concepto de renta de arrendamiento al Expediente N° 11AR342 durante el período que va del 1° de Diciembre del 2014 al 31 de Mayo del 2015 por no corresponder a un uso efectivo por parte del arrendatario del inmueble fiscal señalado, debido a razones no imputables al señor Ruiz Moya.

Anótese, Comuníquese, Cúmplase y Archívese.

"POR ORDEN DEL SR. SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES"



ORLANDO ALVARADO DÍAZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES - REGIÓN DE AYSÉN

DSV/MSA/mcr
DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Secretaría
- U.B.N.
- Catastro
- Oficina de Partes

**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 SR. JOSÉ EFRAÍN RUIZ
MOYA.**

Expediente : N° 11AR342

COYHAIQUE,

06 NOV 2014

RESOLUCIÓN EXENTA N° 770

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 del año 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235; 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 N° 1831 del 11 de Agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 del año 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales, y lo señalado en la Resolución N° 1.600 del 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

1°.- La solicitud de arrendamiento presentada por don(ña) José Efraín Ruiz Moya, R.U.T. N° 5.998.540-k, de fecha 19 de Febrero de 2014, en adelante el "**Solicitante**"
2°.- El hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a José Efraín Ruiz Moya, R.U.T. : N° 5.998.540-k, con domicilio para estos efectos en sector El Fraile, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, en adelante el "**Arrendatario**"; el inmueble fiscal que se individualiza a continuación, en adelante el "**inmueble**" :

Inmueble fiscal ubicado en Cerro El Fraile, sector Estero del Salto, comuna de Coyhaique, Provincia de Coyhaique, Región de Aysén, Rol N° 1061-184 , inscrito a nombre del Fisco de Chile, en mayor cabida, a fojas 194 vta., N° 162 del Registro de Propiedad del año 1960, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique; individualizado en el Plano N° 110094 C.R., de una superficie de 48,00 has, y con los siguientes deslindes:

- NORTE** : Instituto Nacional del Deporte en línea quebrada comprendida entre los puntos D-A separado por senda;
- ESTE** : Estero del Salto en línea sinuosa determinada por las aguas máximas, comprendida entre los puntos A-B;
- SUR** : Carlos Montecinos hoy Sucesión Carlos Montecinos Vera, en línea quebrada comprendida entre los puntos B-C, separado por cerco; y
- OESTE** : Juana Cruz Riquelme Betancourt, en línea recta imaginaria comprendida entre los puntos C-D.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.- Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta Resolución, 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 para consolidación de proyecto de extracción de leña y madera.

3.- Entrega material del inmueble.

El inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de 30 días contados desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4.- Boleta de Garantía.

El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato de arriendo, deberá entregar una Boleta de Garantía bancaria, pagadera a la vista, 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 contrato. Dicha Boleta 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 **\$ 167.999-** (**ciento sesenta y siete mil novecientos noventa y nueve pesos**), equivalente a 6,90 Unidades de Fomento. Esta renta se pagará mensualmente, por período anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período de pago.

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 página www.bienesnacionales.cl

6.- Pago de contribuciones.

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones de bienes raíces del inmueble arrendado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 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 u Oficina Provincial. Adicionalmente el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Administración de Bienes regional 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 contratarse 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.

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

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 anualmente deberá presentar ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén una declaración jurada de uso, según formato establecido por dicha Secretaría de Estado.

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 efectuó. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.

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 de dos o más períodos o mensualidades en el pago de la renta de arrendamiento.
- 2.- El atraso de dos períodos 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 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 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.

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 siguientes 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 personalmente al solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Aysén u Oficina Provincial respectiva, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo", incluido como Anexo 2 de esta resolución.

El contrato de arriendo se entenderá perfeccionado por el sólo ingreso de dicho documento debidamente suscrito y sus términos serán los señalados en esta resolución.

Este documento deberá ingresarse dentro del plazo de un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá una causal de caducidad automática del arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

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 contrato, el arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia en que se emplaza el inmueble.



ORLANDO ALVARADO DÍAZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES - REGIÓN DE AYSÉN

DSV/MSA

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Secretaría
- U.B.N.
- Catastro
- Oficina de Partes