



**EMILIANO PALMA ESPINOZA**

Concede arrendamiento de inmueble fiscal que indica. Comuna de Lumaco. Provincia de Malleco. Región de La Araucanía.

TEMUCO,

24 DIC. 2012

RESOLUCION EXENTA N° 6249  
1

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el párrafo III, artículos 66 al 82 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977; el informe entregado por el Servicio Agrícola y Ganadero en su Oficio Ord. N° 2007 de 12 de diciembre de 2012; lo señalado en la Resolución N° 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República; las facultades otorgadas por D.S. N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; y las facultades legales delegadas por Resolución Exenta N° 1.831 de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales,

**CONSIDERANDO:**

Los documentos contenidos en el expediente administrativo N° 091AR529810, oficio Ord. N° 9476 de 25 de octubre de 2010, de esta Secretaría Ministerial y carta de 19 de noviembre de 2012, de don Emiliano Palma Espinoza.

**RESUELVO:**

Concédase en arrendamiento a don **EMILIANO PALMA ESPINOZA**, R.U.T. N° 4.490.270-2, chileno, casado, domiciliado para estos efectos en sector Alto Calbuco, comuna de Lumaco, el inmueble fiscal denominado **Hijuela 3**, ubicado en el lugar denominado Alto Calbuco, compuesto por los Lotes "a" de 1,27 hás y "b" de 0,70 hás, que se singularizan en el Plano N° 09207-7.244 -C.R de este Ministerio, de una superficie total de 1,97 hás. El dominio del inmueble rola inscrito a nombre del Fisco de Chile, en mayor cabida, a **fs. 206 vta. N° 231** del Registro de Propiedad de **1960** del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén. Para los efectos del Impuesto Territorial se encuentra enrolado bajo el **N° 237-3**. Su avalúo fiscal proporcional a la superficie arrendada al Segundo Semestre de 2012, es de \$ **350.173.-** Sus deslindes según el citado Plano son:

**HIJUELA 3**

**Lote "a" superficie 1,27 Hás**

- NORTE** : Hijuela 1 separada por cerco;  
**ESTE** : Lote "a" de la Hijuela 2, en línea quebrada de tres parcialidades separado por cerco;  
**SUR** : Camino vecinal que lo separa del lote "b" de la Hijuela 3;  
**OESTE** : Emiliano Palma Espinoza, separado por cerco.

**Lote "b" superficie 0,70 Hás**

- NORTE** : Camino vecinal que lo separa del Lote "a" de la Hijuela 3;  
**ESTE** : Lote "b" de la Hijuela 2, separado por cerco;  
**SUR** : Alfredo Palma Espinoza, hoy Yamil Palma Carrillo, separado por cerco;  
**OESTE** : Emiliano Palma Espinoza, separado por cerco.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

- a) Comenzará a regir desde el 1º de enero de 2013, y durará tres años, venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1939 de 1977, 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) En el inmueble arrendado y del cual el arrendatario es, a su vez, colindante, ha instalado cercos perimetrales. Dicho bien será destinado única y exclusivamente para actividades agrícolas de menor escala y para empastadas. Conforme a lo señalado por el Servicio Agrícola y Ganadero Región de La Araucanía, en su Oficio Ord. N° 2007 de 13 de diciembre de 2012, la vegetación existente en la denominada "quebrada sin nombre", ubicada en el extremo norte de la propiedad, debe permanecer sin intervención, dado lo abrupto del terreno, situación que permite proteger el suelo de posible erosión eólica e hídrica, así como proteger la avifauna que habita en dicho lugar.
- c) La renta de arrendamiento será de **\$ 35.460.-** se cancelará semestralmente dentro de los **cinco primeros días de cada periodo**, en el BancoEstado, para cuyo efecto, esta Secretaría Ministerial remitirá por correo al arrendatario al domicilio que señale, el cupón de pago con indicación del monto a cancelar. En ningún caso el arrendatario podrá invocar como causa de incumplimiento en el pago de la renta, el no recibo del referido comprobante, ya que este Ministerio ha implementado un nuevo sistema informático para administrar la cartera de arriendos, para cuyo efecto estará disponible una página en Internet donde el arrendatario podrá obtener e imprimir sus cupones de pago, como también revisar el estado de su arriendo.
- d) La renta se reajustará los días 1º de enero y 1º 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, 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 9 del DFL N° 1 de 1998 de Hacienda en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939, reavalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.
- e) El arrendatario está obligado a entregar a esta Secretaría Ministerial, en forma anual, a contar del primer año transcurrido desde la fecha de dictación del acto administrativo y mientras éste se encuentre vigente, una "**Declaración Jurada de Uso**" en la que se consignará principalmente que: **1.** El declarante es el ocupante efectivo del bien; **2.** El inmueble está siendo utilizado para los fines autorizados; **3.** Que se mantiene un adecuado estado de conservación del bien fiscal; **4.** Que las cuentas de consumos básicos se encuentran con sus pagos al día y, **5.** Deberá adjuntar dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del inmueble.  
Para cada año siguiente, se establece como plazo de entrega de la Declaración, el mes que contiene la fecha de cumplimiento de cada año sucesivo.  
Ante la no presentación de la declaración, presentación de información entregada parcialmente o la constatación de información falsa, el Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de utilizar esta circunstancia para poner término inmediato al respectivo acto administrativo.
- f) Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones a los bienes raíces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del DFL 1/1998 Hacienda. El arrendatario está obligado a exhibir el comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por esta Secretaría Regional Ministerial.
- g) El arrendatario deberá pagar oportunamente las cuentas de agua potable, energía eléctrica, gas de cañería (si corresponde), extracción de basura, gastos comunes, contribuciones y otros que correspondan, debiendo presentar el respectivo comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por esta Secretaría Regional Ministerial.
- g) Si el arrendatario no pagare oportunamente las rentas fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas adeudadas reajustadas 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.

- i) Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual de Tasa de Interés Penal.
- i) La mora o atraso en el pago de la renta de dos períodos o mensualidades enteros, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al contrato de arriendo y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en las dos cláusulas anteriores y requerir la restitución judicial del inmueble.
- j) 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.
- k) No podrá ejecutar obras que modifiquen o transformen el inmueble fiscal arrendado, ya sea nuevas construcciones, terminaciones interiores o exteriores u otras, sin previa autorización por escrito otorgada por esta Secretaría Regional Ministerial.
- l) Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las dos cláusulas anteriores, el arrendatario se obliga a otorgar las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de esta Secretaría Regional Ministerial visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.
- m) 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 la arrendataria.
- ñ) El arrendatario no podrá subarrendar o ceder el inmueble arrendado, bajo ningún título.
- o) El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otra actividad cuyo objeto sea inmoral o ilícito.
- p) El arrendatario que desee poner término al arriendo podrá, previa autorización de esta Secretaría Regional Ministerial, transferir las mejoras introducidas a un tercero.
- q) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente Resolución de arriendo, entrega Vale a la Vista por un valor de \$ **35.460.-** del BancoEstado a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, que le será devuelto transcurridos 30 días de restituido el inmueble y deducidas las sumas o pagos que se adeuden.
- r) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte del arrendatario, será causal suficiente para poner término al contrato y a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L.1939 de 1977.
- s) 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.
- t) El Fisco, representado por esta Secretaría Regional Ministerial, se reserva el derecho de poner término anticipado al presente arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.
- u) En todo lo demás, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.

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

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO"



VºBº U. Jurídica

JPS/HMC/FSC  
5/12/2012

DISTRIBUCION:

- 1.- Interesado
- 2.- Expediente N° 091AR529810
- 3.- Carpeta Catastro N° Lumaco
- 4.- Unidad de Administración
- 5.- Unidad de Bienes Nacionales
- 6.- Carpeta Control de Arriendo
- 7.- Encargada Control de Arriendos y Ventas (2)-
- 8.- Abogado
- 9.- Oficina de partes