

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 SRA. IDA MAGALY
OJEDA OJEDA.

Expediente : N° 11AR1905

COYHAIQUE,

20 AGO 2015

RESOLUCIÓN EXENTA N° 669 /

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, Decreto N° 416 del 26 de mayo de 2014, 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) Ida Magaly Ojeda Ojeda, R.U.T. N° 7.672.720-1, de fecha 27 de Octubre de 2014, en adelante el "Arrendatario" se individualiza.

2°.- El hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a doña Ida Magaly Ojeda Ojeda, R.U.T. N° 7.672.720-1, chilena, casada, con domicilio para estos efectos en calle Daniel Neira N° 121, 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 sector Dos Lagunas Coyhaique Medio, camino Coyhaique – Coyhaique Alto km. 25, comuna de Coyhaique, provincia de Coyhaique, Región de Aysén, Rol N° 1002 - 81, inscrito a nombre del Fisco de Chile, en mayor cabida, a fojas 194vta., N° 162 del Registro de Propiedad del año 1960, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, individualizado en el Plano N° 110031 como lote "b", de una superficie de 385,00 has, y con los siguientes deslindes:

Lote "b" : superficie : 385,00 has.

- NORTE :** Camino público Coyhaique – Coyhaique Alto, en línea quebrada imaginaria;
- ESTE :** Lote N° 54, en línea quebrada imaginaria;
- SUR :** Lote "c", separado en parte por línea recta imaginaria y camino público; lote "a", separado en parte por camino público y Laguna Las Mellizas, en línea sinuosa determinada por las aguas máximas, y
- OESTE :** Lote "a", separado en parte por línea quebrada imaginaria, camino público y línea quebrada imaginaria respectivamente.

Este expediente tiene la siguiente identificación catastral : N° ID 748203

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.- Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar del 1ero de Octubre del año 2015, 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 crianza de bovinos y ovinos, siembra y plantación de verduras de huerta, siembra de pasto y desarrollo de actividades turísticas de tipo ecoturismo, turismo rural y turismo étnico.

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, cuando sea factible determinar con exactitud este 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 **\$192.000.- (ciento noventa y dos mil 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; reavalúo 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 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 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.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.- Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar del 1ero de Octubre del año 2015, 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 crianza de bovinos y ovinos, siembra y plantación de verduras de huerta, siembra de pasto y desarrollo de actividades turísticas de tipo ecoturismo, turismo rural y turismo étnico.

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, cuando sea factible determinar con exactitud este 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 **\$192.000.- (ciento noventa y dos mil 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; reavalúo 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 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 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 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 de la Región de Aysén.

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 de la Región de Aysén.

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. Para lo anterior se requerirá, previa evaluación de las características del inmueble fiscal arrendado, de una notificación del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén al arrendatario, para que se proceda al cierre perimetral.

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 una declaración jurada de uso, completa y firmada por quien corresponda, la cual se hará exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo. Esta Declaración deberá presentarse en el formato ministerial preestablecido, a través de esta declaración se informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado. La no presentación de la "Declaración Jurada de Uso" en el período establecido, o la constatación de información falsa contenida en ella, será causal suficiente que se podrá utilizar como antecedente por parte del Ministerio de Bienes Nacionales para resolver el término inmediato del presente 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 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 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.

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 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".

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

- 1.- Recibo que acredite el pago de la 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 arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de seis meses a la fecha de vencimiento original del arriendo, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre la fecha de vencimiento del arriendo original y la fecha de la Resolución que otorga la renovación del 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 de la Región de Aysén, 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 cierre y archivo del expediente de arriendo.

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

24.- Acceso a predio colindante.

El inmueble entregado en arriendo proveerá acceso al lote "c" individualizado en el mismo plano, acceso que se definirá durante septiembre 2015 y se notificará a ambos arrendatarios.



MARK BUSCAGLIA SOLE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES (S) - REGIÓN DE AYSÉN

DSV/MSA/mcr

DISTRIBUCION:

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