

**Seremi
Región de
La Araucanía**

Ministerio de
Bienes Nacionales

JOSE HERIBERTO SALAZAR JARA.

Complementa Resolución Exenta N° E-411 de 2 de febrero de 2016 que concede arriendo en la comuna de Nueva Imperial, provincia de Cautín, Región de La Araucanía.

D.L. N° 1.939 de 1977

TEMUCO,

948

30 NOV. 2017

RESOLUCION EXENTA N° _____/

VISTOS estos antecedentes: lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 2127 de 10 de septiembre de 2015 que aprueba Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales; Resolución Exenta N° E-411 de 2 de febrero de 2016 de esta Secretaría Regional Ministerial; los documentos contenidos en el expediente de postulación N° 9AR3948 y teniendo presente lo establecido en los artículos 66 y siguientes del D.L. N° 1.939 de 1977; haciendo uso de las facultades legales delegadas por Resolución Exenta N° 1831 de 11 de agosto de 2009 de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Exenta N° E-411 de 2 de febrero de 2016, esta Secretaría Regional Ministerial concedió a don **JOSÉ HERIBERTO SALAZAR JARA** el arrendamiento por el período de 3 años del inmueble fiscal ubicado en calle Ernesto Riquelme N° 521, comuna de Nueva Imperial, Región de La Araucanía, de una superficie de 374.82 m2, singularizado en el Plano N° 09111-14.920-C.U. de este Ministerio, para ser destinado exclusivamente para fines habitacionales.

Que, se estableció como canon de arriendo mensual el monto de \$63.124.- correspondiente al 6% de la estimación comercial del inmueble, por cuanto corresponde al valor más alto comparado con el 8% del avalúo fiscal, el que fue aceptado por el arrendatario mediante carta de 1 de febrero de 2016.

Que, dicho monto excede del 25% del total de los ingresos acreditados por el solicitante en su postulación, debiendo justificarse dicha decisión en conformidad a lo dispuesto en el Manual de Arriendos de 2015, actualmente vigente.

Que, en razón de lo expuesto y en cumplimiento de las facultades legales de administración que me asisten,

Tel: (5645) 2996376/(45)2906370
consulta9@mbienes.cl
Calle Arturo Prat 535
Temuco
Bienesnacionales.cl

Seremi de Bienes Nacionales Región de La Araucanía

RESUELVO:

1. Complementéase la Resolución Exenta N° E-411 de 2 de febrero de 2016, que concedió a don **JOSÉ HERIBERTO SALAZAR JARA**, Cédula Nacional de Identidad N° 4.916.407-6, el arrendamiento por el período de 3 años del inmueble fiscal ubicado en calle Ernesto Riquelme N° 521, comuna de Nueva Imperial, Región de La Araucanía, en el sentido de que se incorpora el siguiente párrafo al numeral 5 de su parte resolutiva:

"El canon de arriendo indicado precedentemente excede del 25% de las rentas acreditadas por el arrendatario, por cuanto se ha tenido en consideración la existencia de ingresos declarados informalmente por el arrendatario. Sin perjuicio de ello, esta Secretaría Regional Ministerial podrá, durante la vigencia del contrato, revisar y modificar el monto del canon de arriendo ajustándose al porcentaje antes indicado".

2. La presente Resolución, formará parte integrante de la Resolución Exenta N° E-411 de 2 de febrero de 2016 que se complementa, la que permanecerá vigente en todo lo demás.

ANOTESE, REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y COMUNIQUESE

"Por Orden del Ministro de Bienes Nacionales"



MARTA SORIANO-BARRIENTOS
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES
REGION DE LA ARAUCANIA

MSB/MJR/ESV
29.11.2017

DISTRIBUCION:

- Sr. José Heriberto Salazar Jara
- Encargado Unidad de Bienes
- Encargada Unidad Jurídica
- Encargado Unidad de Catastro. UC 254883
- Fiscalizadora Regional.
- Encargada de Arriendos
- Oficina de Partes

Ministerio
de Bienes
Nacionales

Exp.Nº: 9AR3948

Sr. JOSÉ HERIBERTO SALAZAR JARA Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, en comuna de Nueva Imperial, provincia de Cautín, Región De La Araucanía.

Temuco ., 02 de Febrero de 2016

RES. EXENTA Nº: E-411**VISTOS:**

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. Nº 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. Nº 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial Nº 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento hecha a esta Secretaría Regional Ministerial por don JOSE HERIBERTO SALZAR de fecha 28 de agosto de 2015, en adelante la "Solicitante"; el Informe de Recomendación Nº E-7855 de 26 de enero de 2016 del Encargado Regional de la Unidad de Bienes; el Oficio Ord. Nº E-1650 de 26 de enero de 2016 que notifica las condiciones del arriendo; la Carta de aceptación de arriendo del solicitante ingresada a este Servicio con fecha 1 de febrero de 2016 y el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

RESUELVO:**RESUELVO:**

Concédase en arrendamiento a don JOSE HERIBERTO SALAZAR JARA cédula de identidad Nº 4.916.407-6, chileno, casado, pensionado, domiciliado para estos efectos en calle Ernesto Riquelme Nº 521, comuna de Nueva Imperial, en adelante la "Arrendatario", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble":

Inmueble fiscal ubicado en calle Ernesto Riquelme Nº 521, comuna de Nueva Imperial, provincia de Cautín, región de La Araucanía, singularizado en el Plano Nº 09111-14.920-C.U. de este Ministerio, de una superficie de 374,80 m2. El dominio se encuentra inscrito a nombre del Fisco de Chile a fs. 521 vta. Nº 563 del Registro de Propiedad del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial. El inmueble tiene los siguientes deslindes:

NORTE: Calle Riquelme en 15,00 metros;

ESTE: Flora Sanzana, hoy Mario Eleodoro Alfaro Ramírez en 25,00 metros;

SUR: Sitio 6 de Emilio Hettich, hoy Municipalidad de Nueva Imperial;

OESTE: María Ramírez y Rosa Martínez, hoy Secesión Gervasio Saez Peña en 25,00 metros.

Al inmueble le corresponde el ID Catastral Nº 254883

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 3 años.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al presente contrato 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 exclusivamente para fines habitacionales.

3. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.

El inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de 10 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. GARANTÍA.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen de este contrato, al arrendatario deberá entregar un vale vista o Boleta de Garantía por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. Dicho vale vista será devuelto al arrendatario transcurridos 60 días de restituido el inmueble, en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del arrendamiento, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, se le restituirá la garantía prevista en este numeral.

5. RENTA DE ARRENDAMIENTO. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

La renta de arrendamiento será la cantidad de \$63.124-, esta renta se pagará mensualmente, por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada periodo.

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del BancoEstado o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

6. PAGO DE CONTRIBUCIONES POR EL ARRENDATARIO

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligada a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de las contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. CUMPLIMIENTO DE 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 obligada 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, 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. GASTOS BÁSICOS Y OTROS.

Corresponde al arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratarse o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial.

9. CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE FISCAL

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

Sólo a modo ejemplar, son de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. MEJORAS ÚTILES

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI 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 de que no exista una delimitación 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 de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, el arrendatario deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de 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 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 repartición correspondiente del Ministerio de Bienes Nacionales 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 contrato, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

15. SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE FISCAL

El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar a la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. MORA EN EL PAGO DE LA RENTA

El arrendatario que no pague oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe. Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables de menos de noventa días.

17. MORA DE DOS PERÍODOS EN EL PAGO DE LA RENTA

De igual forma, la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinente, tendientes a cobrar las rentas 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 de 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 períodos o mensualidades en el pago de la renta.
2. El atraso de dos períodos en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
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 SEREMI respectiva.
5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.
6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.

7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 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 circunstancias 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 de 1977.

19. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El arrendatario se obliga 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". El Ministerio 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 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 pueda poner término anticipado al contrato 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, mientras no ingrese a la Oficina de Partes del Ministerio 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.
2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Acta de restitución del inmueble firmada por el arrendatario.
4. Certificado de cumplimiento de 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 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 6 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

20. DECRETO LEY N° 1.939 DE 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 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 La Araucanía, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo".

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. JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA.

Para todos los efectos del presente contrato, al arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia ubicados en la ciudad de Temuco, capital de la Región y asiento de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

ANÓTESE, REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO"



MARTA MARIA SORIANO BARRIENTOS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL BIENES NACIONALES
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA (S)

DISTRIBUCION:

Interesado(a)

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 70ebb167-fb49-4003-a064-20d4a6379d9c