



DAVID EXEQUIEL BURGOS AVELLO

Concede arrendamiento de inmueble fiscal que indica. Termas de Pemehue. Comuna de Collipulli. Provincia de Malleco. Región de La Araucanía.

TEMUCO, 18 de octubre de 2013.

RESOLUCION EXENTA N° 949 /

VISTOS:

Lo dispuesto en el párrafo III, artículos 66 al 82 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977; 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° 1831 de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales,

CONSIDERANDO:

Los documentos contenidos en el expediente administrativo N° 09-AR-003609; oficio Ord. N° 3324 de 08 de octubre de esta Secretaría Ministerial y Carta de 16 de octubre de 2013 de don David Burgos Avello.

R E S U E L V O:

Concédase en arrendamiento a don **DAVID EXEQUIEL BURGOS AVELLO**, R.U.T. N° 7.271.766-K, chileno, domiciliado para estos efectos en el Sector Pemehue, comuna de Collipulli, el inmueble fiscal denominado Termas de Pemehue, ubicado en el Sector Pemehue, comuna de Collipulli, provincia de Malleco, Región de La Araucanía, singularizado en el Plano 09202-309-C.R., de este Ministerio, con una superficie de 7,38 Há., El dominio del inmueble rola inscrito a nombre del Fisco de Chile, a **fs. 99 N° 146** del Registro de Propiedad de **1909** del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli. Para determinar el avalúo fiscal del inmueble, se ha tomado como referencia el rol de avalúo **N° 219-3**, ubicado en el mismo sector. Su avalúo fiscal, proporcional a la superficie arrendada, según el rol antes señalado, al Segundo Semestre de 2012, es de **\$ 1.370.364.-** y sus deslindes según plano son los siguientes:

LOTE "a" de 6,08 ha.

NORTE : José Troncoso Caro, separado por cerco.

ESTE : Camino Vecinal de Collipulli a Fundo Pemehue, que lo separa de Haroldo Geissbuler Lemp y del Lote "b" de la misma propiedad.

SUR : Jorge Ringler separada por cerco.

OESTE : Jorge Ringler en línea quebrada, separado por cerco.

LOTE "b" de 1,30 ha.

NORTE : Haroldo Geissbuler Lemp, separado por cerco.

ESTE : Río Renaico.

SUR : Jorge Ringler, separado por cerco.

OESTE : Camino Vecinal de Fundo Pemehue a Collipulli, que lo separa del Lote "a" de la misma propiedad.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

- a) Comenzará a regir desde el 1º de octubre de 2013, y durará cuatro años, venciendo en consecuencia el 30 de septiembre de 2017. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. 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) El inmueble arrendado, será destinado única y exclusivamente para habilitación y funcionamiento de Proyecto Turístico. En el evento que se constate que el arrendatario está destinando el inmueble para otros fines distintos al que se autoriza, dicha circunstancia habilitará a esta Secretaría Ministerial para poner término inmediato al contrato, sin aviso previo al arrendatario.
Se deja constancia que en el inmueble arrendado existe una piscina de 24 m2 con una capacidad estimada de 35.000 litros, una sala de tinas y una vivienda de madera en regular estado de una superficie de 61.60 m2 y 73 m2 respectivamente y renovales de coigües.
- c) La renta de arrendamiento será de **\$ 82.990.-** se cancelará mensualmente dentro de los **cinco primeros días de cada mes**, 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) Desde el inicio de la vigencia del arriendo, y mientras éste se encuentre vigente el **arrendatario deberá:**
 - Elaborar el o los plan(es) de manejo requeridos por CONAF, para la utilización, manipulación y/o extracción, si fuese necesario, de especies forestales existentes en el inmueble.
 - Elaborar planes de mitigación, reparación o compensación en el caso que existieren o se generen alteraciones e impactos negativos en el estado y calidad de los recursos naturales; agua, flora y vegetación, fauna, suelo, etc., debido a la explotación de las aguas minerales y/o por las construcciones que se realice en dicho inmueble.
 - Crear, desarrollar y fomentar programas de Educación Ambiental, destinados a promover el desarrollo sustentable, la protección y conservación de los recursos naturales y el cuidado del Área Silvestre protegida aledaña al inmueble.
 - Mantener el manejo de los residuos sólidos y líquidos bajo los parámetros y normas establecidas en el Código Sanitario (D.F.L. N° 725 de 31.01/1068).
- f) Desde el inicio de la vigencia del arriendo y mientras éste se encuentre vigente, queda absolutamente prohibido al arrendatario:
 - Arrojar lastre, escombros o basuras y derramar petróleo o sus derivados o residuos, aguas de relaves de minerales u otras materias nocivas o peligrosas, de cualquier especie, que ocasionen o puedan ocasionar daños o perjuicios en el estado natural de los cuerpos de agua y de todos los recursos naturales existentes en el inmueble y aledaño a éste.
 - Introducir especies de flora y fauna exóticas y distintas a las que componen las formaciones vegetales ó a la distribución fitogeográfica o zoogeográfica original al área fiscal.

- g) De acuerdo a los antecedentes acompañados en la solicitud presentada por don David Burgos Avello, en el inmueble arrendado, se ha realizado una inversión cercana a los \$6.098.000.-, situación que ha sido considerada para determinar la renta de arrendamiento y la periodicidad del pago, considerando que el Proyecto que se desarrollará en el inmueble representa un incentivo al desarrollo económico del Sector.
- h) 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 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, actualizadas.
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, esto es, en el mes de septiembre.
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.
- i) Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones a los bienes raíces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del DFL 1/1998 de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por esta Secretaría Regional Ministerial.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.
- n) 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.
- ñ) 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.
- o) 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.
- p) 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.
- q) El arrendatario no podrá subarrendar o ceder el inmueble arrendado, bajo ningún título.

- r) El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casas de juego o cualquier otra actividad cuyo objeto sea inmoral o ilícito. El negocio de bebidas alcohólicas lo podrá realizar obteniendo la patente que lo autoriza.
- s) El arrendatario que desee poner término al arriendo podrá, previa autorización de esta Secretaría Regional Ministerial, transferir las mejoras introducidas a un tercero.
- t) El presente contrato no faculta al arrendatario para solicitar la venta directa del inmueble fiscal.
- u) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente Resolución de arriendo, entrega Boleta de Garantía del BancoEstado por un valor de \$ **82.990.-** 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.
- v) 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.
- w) 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.
- x) 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.
- y) En todo lo demás, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. Nº 1939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.
- z) 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"



HMC/AHC/ESV/esv

22/10//2013

DISTRIBUCION:

- 1.- Interesado
- 2.- Expediente Nº 09-AR-0003609
- 3.- Encargado Catastro – ID Catastral 287668
- 4.- Unidad de Administración
- 5.- Unidad de Bienes Nacionales
- 6.- Carpeta Control de Arriendo
- 7.- Encargada Control de Arriendos y Ventas (2).-
- 8.- Abogada (2)
- 9.- Oficina de partes