

Exp.Nº: 7AR1021

CONCEDE ARRENDAMIENTO A DOÑA SYLVIA MARGARITA MUÑOZ BARRERA, DE PROPIEDAD FISCAL UBICADA EN CASERÍO LIRCAY, COMUNA Y PROVINCIA DE TALCA

DEL MAULE., 02 de Abril de 2015

RES. EXENTA Nº: E-1611**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:

- 1.- La solicitud de arrendamiento presentada por la señora Sylvia Margarita Muñoz Barrera, con fecha 24 de Julio 2014.
- 2.- Que, el inmueble se encuentra disponible, razón por la cual es conveniente tenerlo en Administración.
- 3.- Que, el uso que le dará al inmueble la solicitante es habilitar un quiosco de comida rápida.
- 4.- Que, también será beneficioso para la solicitante y su familia ya que será su principal sustento económico familiar.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a SYLVIA MARGARITA MUÑOZ BARRERA, chilena, casada, Cédula Nacional de Identidad Nº 12.269.874-2, dueña de casa, con domicilio para estos efectos en Caserío Lircay Nº 40 B., comuna y provincia de Talca, Región del Maule, en adelante la "Arrendataria", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble":

Inmueble fiscal ubicado Caserío Lircay, camino vecinal a continuación del paradero Línea 5, comuna y provincia de Talca, Región del Maule, individualizado en el Plano Nº 07101-9030 C.U., con una superficie de 72,75 M2., inscrito a nombre del Fisco a fojas 1603, Nº 943, del Registro de Propiedad del año 2000, del Conservador de Bienes Raíces de Talca, y que forma parte del Rol Matriz Nº 3709-253, comuna de Talca, y que tiene los siguientes deslindes particulares:

Deslindes SUPERFICIE : 72,75 M2

NORTE Camino vecinal, que lo separa de Aurelia Valenzuela Valenzuela, en 7,21 metros

ESTE Propiedad fiscal, resto Lote 5 Plano Nº 07101-4147 C.U.

SUR José Chandeysson Verdugo, en 7,12 metros, separado por pandereta;

OESTE Propiedad fiscal, resto Lote 5 plano Nº 07101-4147 CU.

Al Inmueble le corresponde el ID Catastral 272164

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar del 1ero. de Abril del año 2015 y tendrá un plazo de vigencia de cinco (5) años, venciendo en consecuencia el 31 de Marzo 2020. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1939 de 1977, el Fisco se reserva el derecho de poner término anticipado al 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 habilitar y funcionamiento de un quiosco de comida rápida.

3. Entrega material del Inmueble.

El inmueble será entregado materialmente el mismo día 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.

4. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos de \$ 56.952 (cincuenta y seis mil novecientos cincuenta y dos pesos).

Esta renta se pagará trimestralmente, por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

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 Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato.

Si existiese deuda por períodos de ocupación anterior, se incorporará el monto total de la deuda y se dividirá por la cantidad de rentas de arriendo por cobrar durante toda la vigencia del arrendamiento, sumando a cada una de ellas el producto de dicha división.

5. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente Resolución de arriendo, el arrendatario entregará una Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista a nombre de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, RUT N° 61.402.019-9, por una suma equivalente a un período de pago, con vigencia superior a sesenta (60) días a la fecha de expiración del contrato 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 en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

6. Pago de Contribuciones por el arrendatario.

Corresponderá a la arrendataria 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 obligado a exhibir el comprobante de cancelación de este impuesto toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de 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 a la arrendataria 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 a 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 a la arrendataria 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 respectiva.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal.

La arrendataria 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, aún 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 de la arrendataria 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. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

La arrendataria 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.

11. Mejoras Útiles.

La arrendataria 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.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cercamientos perimetrales a que se hace referencia en I numeral anterior.

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. Rol de Avalúo fiscal del inmueble
3. ID catastral proporcionado por el Ministerio de Bienes Nacionales
4. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
5. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
6. Destino del arrendamiento.
7. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
8. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

La arrendataria deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales www.bienesnacionales.cl. Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, la arrendataria 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.

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

16. Mora en el pago de la renta.

La arrendataria 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 pertinentes, 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.

La arrendataria 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 de restitución el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo 1 de esta resolución. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución".

En caso de que la arrendataria 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 puede 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 la arrendataria 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.

Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria queda en todo caso obligado al pago de la renta de arrendamiento y todos los demás gastos y/o servicios que correspondieren hasta la efectiva restitución material del inmueble. Y si lo abandonare, hasta los que se hubieren generado al tiempo de ello.

Para la restitución, la arrendataria 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 la arrendataria.

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 la arrendataria 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 a la Arrendataria.

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 del Maule, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo", incluido como Anexo 1 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 quince (15) días contado desde la notificación administrativa de la presente Resolución. La Resolución se entenderá igualmente perfeccionada transcurrido el plazo ya señalado, sin que la solicitante hubiese presentado reparo alguno, de conformidad al artículo 67 del D.L. 1939/77, sin perjuicio de estimar por parte de este SEREMI, que dicho acto constituirá 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 contrato de arriendo, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal competente radicado en la comuna Asiento de Corte que corresponda en relación a la ubicación del inmueble arrendado, quedando facultado en todo caso el Fisco a demandar ante el correspondiere a dicha Ubicación o ante el que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.



Carlos Alberto Soto Gutierrez
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES REGIÓN DEL MAULE

DISTRIBUCION:

CSG/RRC/RLA

V°B° Abogado : Cristóbal González E.

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: d7ecc8c1-cb40-4e4d-99c8-8d0833381836

Fecha: 02 ABRIL 2015.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Comparecen:

A) CARLOS ALBERTO SOTO GUTIÉRREZ, chileno, casado, Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, cédula nacional de identidad N° 6.794.384-8, en su calidad de Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, de la Región del Maule y en representación, según se acreditará, del FISCO DE CHILE - MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, Rol Único Tributario N° 61.402.019-9, ambos domiciliados en Uno Oriente N° 1150, 3er. Piso, comuna y provincia de Talca, en adelante también e indistintamente denominado con la expresión "el arrendador"; por una parte, y por la otra.

B) Doña SILVIA MARGARITA MUÑOZ BARRERA, Chilena, casada, Cédula de Identidad N° 12.269874-2, Dueña de casa, con domicilio para estos efectos en Caserío Lircay, casa 40 B, comuna y provincia de Talca, Región del Maule, en adelante también e indistintamente denominada con la expresión "la arrendataria"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO: Antecedentes.

a) De acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 1939 de 1977 y sus modificaciones, el Ministerio de Bienes Nacionales está facultado para arrendar determinados bienes raíces fiscales a personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, en la medida que cumplan los requisitos establecidos en la norma citada y las políticas ministeriales.

b) Conforme a la 8ª etapa del Manual de Procedimientos de Arriendo, eventualmente, y atendidas las circunstancias y el interés del Fisco en la materia, a solicitud del Seremi el Encargado de la Unidad Jurídica deberá confeccionar, además de la Resolución de Arriendo, un Contrato de Arrendamiento, el que deberá incluir la totalidad de las condiciones y obligaciones que emanen para las partes de dicho acto.

c) Que, mediante Resolución Exenta N° E-1611, de fecha 02 de Abril 2015 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región del Maule, se concede en arrendamiento a doña SILVIA MARGARITA MUÑOZ BARRERA, el inmueble fiscal ubicado en Caserío Lircay, camino vecinal a continuación paradero Línea 5, comuna y provincia de Talca, Región del Maule, individualizado en el Plano N° 07101-9030 C.U., con una superficie de 72,75 M2., inscrito a nombre del Fisco a fojas 1603 N° 943 del Registro de Propiedad del año 2000, del Conservador de Bienes Raíces de Talca, forma parte del Rol Matriz N° 3709-253, de la comuna de Talca, tiene los siguientes deslindes:

Deslindes	<u>SUPERFICIE : 72,75 M2</u>
NORTE	Camino vecinal, que lo separa de Aurelia Valenzuela Valenzuela, en 7,21 metros
ESTE	Propiedad fiscal, resto Lote 5 plano N° 07101-4147 C.U.
SUR	José Chandeysson Verdugo, en 7,12 metros, separado por pandereta;
OESTE	Propiedad fiscal, resto Lote 5 plano N° 07101-4147 CU.

SEGUNDO: Plazo.

El contrato comenzará a regir a contar del día 1 de Abril 2015 y será por el plazo de cinco (5) años, venciendo en consecuencia el 31 de Marzo 2020, sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. N° 1.939 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.

TERCERO: Entrega del inmueble fiscal al arrendatario.

El inmueble arrendado será entregado materialmente a la arrendataria al suscribir el documento "Notificación Personal de Resolución de Arriendo", y será destinado única y exclusivamente al rubro comercial de funcionamiento de un Quiosco de comida rápida. Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento y firma de la correspondiente acta de entrega junto con la aceptación del inventario.

CUARTO: Garantía.

En cumplimiento en garantía del fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del presente contrato (pagos de las rentas de arriendo, contribuciones, eventuales deterioros al inmueble), la arrendataria entrega Boleta de Garantía a la Vista N° 6503859 del Banco Estado de fecha 3 de Marzo 2015, a nombre de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región del Maule, por un monto equivalente a un período completo de pago, esto es la suma de \$ 56.952,00 (Cincuenta y seis mil novecientos cincuenta y dos pesos). Dicho documento será devuelto a la arrendataria transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario y deducidas las sumas que se encuentren adeudadas.

QUINTO: Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos de \$ 56.952 (cincuenta y seis mil novecientos cincuenta y dos pesos). Esta renta se pagará trimestralmente, por período anticipado, de los cinco primeros días de cada lapso. 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 Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

SEXTO: Reajuste de la renta.

La renta mencionada en la cláusula anterior se reajustará de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento a la fecha de pago efectivo.

SÉPTIMO: Pago de Contribuciones.

Corresponderá a la arrendataria pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, 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. La arrendataria 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 contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

OCTAVO: Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

Corresponde a la arrendataria dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia 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, la arrendataria 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 de oficio sin expresión de causa 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.

NOVENO: Gastos básicos y otros.

Corresponde a la arrendataria 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, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

DÉCIMO: Conservación y reparación del inmueble fiscal.

La arrendataria deberá mantener el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las reparaciones locativas, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad desconocida del inmueble arrendado. Sólo a modo ejemplar, son de costa de la arrendataria las reparaciones por cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus cielos, paredes, pisos, vidrios, 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.

DÉCIMO PRIMERO: Proyecto de mejoras.

La arrendataria podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución. Estas mejoras podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento previa tasación de la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

DÉCIMO SEGUNDO: Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.

La arrendataria deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación clara con el bien nacional de uso público colindante. Conforme al artículo 844 del Código Civil, el cercamiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas. Para estos efectos, el cercamiento se considerará una mejora útil, aplicándose las reglas contempladas en la cláusula precedente.

DÉCIMO TERCERO: Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.

Dentro de un plazo de 30 días corridos a partir del inicio de este tipo de arriendos, 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:

- a) Que se trata de un inmueble fiscal.
- b) Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
- c) Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
- d) Destino del arrendamiento.
- e) Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
- f) Hectáreas o M2. de la propiedad arrendada, de ser baldía ó M2 construidos y no construidos, en caso contrario.

DÉCIMO CUARTO: Declaración jurada de uso.

La arrendataria 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.

DÉCIMO QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

La arrendataria no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento, sin autorización previa de la Secretaría Regional de Bienes Nacionales mediante resolución expresa. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

DÉCIMO SÉPTIMO: Mora en el pago de la renta.

La arrendataria 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 conforme a la variación que experimente la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo. 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. No obstante lo anterior, la

arrendataria en mora podrá suscribir con el Ministerio de Bienes Nacionales un Convenio de Pago, cumpliéndose los siguientes requisitos copulativos:

- La Resolución de Arriendo se encuentre vigente.
- Autorización expresa del SEREMI.

DÉCIMO OCTAVO: 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 pertinentes, 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 70 del D.L. N° 1.939 de 1977.

DÉCIMO NOVENO: Cláusula penal.

La arrendataria será penada con el pago de una suma equivalente a U.F. 6,2 (seis coma dos Unidades de Fomento), sin perjuicio de las demás indemnizaciones que procedan, en caso de no pago oportuno de las rentas fijadas en los arriendos comerciales e industriales.

VIGÉSIMO: 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 no pago de contribuciones.
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 contrato 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 a la arrendataria 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.

VIGÉSIMO PRIMERO: Restitución del inmueble.

La arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula segunda del presente contrato, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales.- Junto con lo anterior, la arrendataria deberá presentar los siguientes antecedentes:

- a) Recibo que acredite el pago de las contribuciones.
- b) Recibo que acredite el pago de gastos básicos.
- c) Acta de entrega de recepción de inmueble fiscal firmada por la arrendataria y el fiscalizador competente.
- d) La existencia de un monto impago o la no presentación de los antecedentes requeridos facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

VIGÉSIMO SEGUNDO: 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 del presente contrato.

VIGÉSIMO TERCERO: 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.

VIGÉSIMO CUARTO: Domicilio.

Para todos los efectos del presente contrato, el arrendatario fija su domicilio en Caserío Lircay N° 40 B, comuna y provincia de Talca, Región del Maule, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

VIGÉSIMO QUINTO: Personerías.

La personería de don CARLOS ALBERTO SOTO GUTIÉRREZ, para actuar en representación del Ministerio de Bienes Nacionales, consta del Decreto Supremo Número 49 de 27 de Marzo del año 2014.

VIGÉSIMO SEXTO: El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder de la arrendataria y dos en poder del arrendador:



CARLOS SOTO GUTIERREZ
SEREMI DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DEL MAULE
ARRENDADOR


SILVIA MARGARITA MUÑOZ BARRERA
C.N.I. N° 12.269.874-2
ARRENDATARIA