

Exp.Nº: 2AR3396

Sr. JORGE ENRIQUE ESPINOSA RIVAS Conce
arrendamiento de propiedad fiscal que indica, c
comuna de Antofagasta, provincia de Antofagast
Región Antofagasta.

Antofagasta., 06 de Diciembre de 2017

RES. EXENTA Nº: E-21478

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. Nº 1.939 de 1977; las facultades que otorga el Decreto Supremo Nº 386 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 Orden Ministerial Nº 1 de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales ; lo preceptuado 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 y lo señalado en Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; Decreto Supremo nombramiento Nº 42 del 17 de Marzo de 2014 que nombra a Don Arnaldo Gómez Ruiz como Secretario Regional Minister de la Región de Antofagasta; y todos los antecedentes que se encuentran en el expediente administrativo Nº 2AR3396.

CONSIDERANDO:

1. Que, el Fisco de Chile es propietario del inmueble fiscal signado como Lote 47, sector Quintas, kilómetro 13, comur provincia y región de Antofagasta, individualizado en el plano Nº II-2-2584 CR, inscrito a nombre del Fisco a fojas 35 vuelta, número 3776, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al a 2014.
2. Que, con fecha 15 de junio de 2015, Jorge Enrique Espinosa Rivas, presenta de arrendamiento Nº 2AR3396, pa "Transporte y carga".
3. Que, de acuerdo a lo señalado en Resolución Exenta E-3975 de fecha 20 de abril de 2017, se acoge recurso de reposici respecto de pertinencia de arriendo negativa.
4. Que, mediante ORD Nº E-48960, de esta SEREMI, de fecha 18 de octubre de 2017, se notifica al solicitar individualizado en el considerando Nº 2, la aprobación de la solicitud, como asimismo se le comunican las condiciones arrendamiento de inmueble fiscal.
5. Que, con fecha 06 de noviembre de 2017, se ingresa por parte de solicitante, carta de aceptación y solicitud modalidad de pago de indemnización en cuotas.
6. Que, mediante ordinario SE02-5406-2017 de fecha 24 de noviembre de 2017, se acoge la modalidad de pago indemnización en cuotas, propuesta por usuario.

RESUELVO:

I. Concédase en arrendamiento a JORGE ENRIQUE ESPINOSA RIVAS, cédula de identidad número 12.419.834-8, c domicilio en Bio Bio 5743, Antofagasta, en adelante el "Arrendatario"; el inmueble fiscal que se entrega en arrendamient en adelante el "Inmueble", signado como Lote 47, sector Quintas, kilómetro 13, comuna, provincia y región de Antofagast individualizado en el plano Nº II-2-2584 CR, le corresponde ID CATASTRAL 447035, enrolado en el Servicio de Impuest Internos bajo el número 25001-32, y se encuentra inscrito a nombre del Fisco a fojas 3509 vuelta, bajo el Nº 3776, c Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2014; tiene una superfi de 4500 metros cuadrados y cuyos deslindes son los siguientes:

NORESTE: Lote 48, en trazo de 90,00 metros;

SURESTE : Calle Las Rosas, en trazo de 50,00 metros;

SUROESTE: Calle Las Margaritas, en trazo de 90,00 metros;

NOROESTE: Lote 44, en trazo de 50,00 metros.

II. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 67 del D.L 1939 de 1977, las cláusulas o condiciones del referido contra de arrendamiento que se autoriza en este acto, son las siguientes:

Primero. Plazo. El presente arriendo se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación de esta resolución arrendatario, sin que éste haya formulado reparos, y tendrá un plazo de duración de 4 (cuatro) años. Sin perjuicio de anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva derecho de poner término anticipado al presente contrato en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, prev aviso de un período completo de pago.

Segundo. Destino del Inmueble. El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para el siguiente objeto "Transporte y carga".

Tercero. Entrega material del Inmueble. El Inmueble se encuentra materialmente ocupado por el solicitante, razón por la que su entrega se perfeccionará en gabinete, por cuanto se cuenta con fiscalización que permitió incluir el caso programa de normalización.

Cuarto. Boleta de Garantía. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario tomó una Boleta de Garantía bancaria N° 7290181 del Banco Estado, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de \$442.674.- (cuatrocientos cuarenta y dos mil seiscientos setenta y cuatro pesos) correspondiente a un canon mensual. La fecha de expiración de esta boleta es el 02 de noviembre de 2022. 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.

Quinto. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago. La renta de arrendamiento ascenderá a la suma en pesos \$442.674.- (cuatrocientos cuarenta y dos mil seiscientos setenta y cuatro pesos). Esta renta se pagará mensualmente, por período anticipado, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a la notificación administrativa del presente acto.

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.

La renta mencionada en la cláusula, se reajustará el primero de Enero y el primero de Julio de cada año, conforme a 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 los artículos 25 de la Ley N° 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reevalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

INDEMINIZACIÓN POR OCUPACIÓN IRREGULAR: Que conforme a lo determinado por la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial, a la renta de arrendamiento ya indicada se incorporará por concepto de indemnización por ocupación irregular, la suma de \$26.560.440.- (veintiséis millones quinientos sesenta mil cuatrocientos cuarenta pesos) incorporados en cuarenta y seis cuotas de \$577.401.- (quinientos setenta y siete mil cuatrocientos un pesos).- a partir de la segunda cuota de arrendamiento.

Se deja expresa constancia por este acto que El Fisco se reserva el derecho de ajustar el cobro de indemnización por concepto de ocupación ilegal y/o irregular, ya sea por la forma de cálculo realizado o por otras consideraciones legales, el cobro que, de existir, deberá ser notificado oportunamente al arrendatario.

Sexto. 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 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 de forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

Septimo. 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 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, con el fin de 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.

Octavo. Gastos básicos y otros. Corresponde al arrendatario pagar mensualmente y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que se contratara 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.

Noveno. 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 cargo del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyen las que provengan de sus techos, paredes, pisos, vidrios, cierres 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.

Decimo. Mejoras Útiles. El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autori expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato 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.

Décimo Primero. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal. El arrendatario deberá cercar perimetralmente a su costo inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes. Para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en las cláusulas novena y décima señaladas precedentemente.

Décimo Segundo. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales. Dentro de un plazo de un mes 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 caso.

Décimo Tercero. 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.

Décimo Cuarto. Inspección del inmueble fiscal. Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone presente contrato, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

Décimo Quinto. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal. El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento sin autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales por Resolución Expresa, de conformidad a lo dispuesto en artículo 78 del D.L. 1.939. de 1977. Que igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

Décimo Sexto. Mora en el pago de la renta. El arrendatario que no pague oportunamente las rentas fijadas se considera 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 efectuó. 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.

Decimo Séptimo. Mora de dos períodos en el pago de la renta. De igual forma, la mora o atraso de dos períodos mensuales en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato 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.

Décimo Octavo. Causales de término anticipado del Arriendo. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 80 inciso primero del D.L. N° 1.939 de 1977, que señala que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el párrafo III relativo al arrendamiento de la norma legal citada precedentemente, en sus reglamentos, o en el decreto o resolución respectiva, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior y sólo por vía ejemplar 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 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.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos 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.

Décimo Noveno. 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 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 a esta resolución. El Ministerio procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución". En caso de que el arrendatario continúe 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 tácitamente sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución, pero no por más tiempo que el 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. Por 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 tal 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.

Vigésimo. Aplicación supletoria del 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.

Vigésimo Primero. Notificación al Arrendatario. La presente resolución se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación de este acto administrativo al cedente y nuevo arrendatario, sin que este haya formulado reparos o cuando acepte expresamente y renuncie al plazo restante.

La presente Resolución podrá ser notificada personalmente al arrendatario, mediante el documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo", o en su defecto mediante correo certificado que contenga copia autorizada de la resolución, en cuyo caso resultarán aplicables las normas contenidas en los artículos 45 y siguientes de la Ley N° 19.880 de Bases de los procedimientos administrativos.

En todo caso la Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo" deberá ingresarse dentro del plazo de un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá un causal de caducidad automática del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

Vigésimo Segundo. Domicilio de notificaciones. Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales 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.

Vigésimo Tercero. Domicilio. Para todos los efectos del presente contrato, el arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia en que se emplaza el inmueble.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE



Arnaldo Manuel Gómez Ruiz
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL BIENES NACIONALES
ANTOFAGASTA

DISTRIBUCION:

Interesado(a)

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: ad3bd9e0-c0d9-413c-b0f2-f5583cf8ft