Ministerio de Bienes Nacionales

Exp.Nº: 131AR003268-R2

Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, en la Comuna de Til Til, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana a Sr. LORENZO ALBERTO JARA TAPIA.

Metropolitana De Santiago., 26 de Diciembre de 2017

RES. EXENTA N°: E-25947

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. N° 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. N° 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, del Ministerio de Bienes Nacionales; Decreto Supremo Nº79 de 4 de julio de 2017; y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 31 de julio de 2017, don LORENZO ALBERTO JARA TAPIA, en adelante "el solicitante", presentó una solicitud de arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en calle El Pino Nº52, lote Nº30 del sector A, Población El Pimiento, Comuna de Til-Til, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana.

Que, conforme a lo señalado por el encargado de la Unidad de Catastro, mediante Plano 13.303-3.151 C.U. y minuta de deslindes, el inmueble fiscal se encuentra disponible.

Que, el encargado de Bienes Región Metropolitana en Ord. Nº E-17912, de fecha 21 de noviembre de 2017, ha recomendado acoger el arrendamiento, determinando el monto de la renta, forma de pago y duración del mismo.

Que, las condiciones del arrendamiento fueron notificadas al solicitante mediante Ord. Nº E-54661, de fecha 21 de noviembre de 2017, señalándole que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de dicho Ord., para presentar ante esta Secretaría Regional Ministerial carta donde formalice su aceptación, acompañando vale vista o boleta de garantía bancaria por el monto, plazo y condiciones establecidas en la presente Resolución

Que, con fecha 05 de diciembre de 2017, el solicitante presentó ante esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región Metropolitana carta de aceptación

RESUELVO:

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a don LORENZO ALBERTO JARA TAPIA, chileno, casado, cédula de identidad Nº 5.216.571-7, domiciliado para estos efectos en calle El Pino Nº52, lote Nº30 del sector A, Población El Pimiento, Comuna de Til-Til, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, en adelante "el arrendatario", el inmueble fiscal ubicado en calle El Pino Nº52, lote Nº30 del sector A, Población El Pimiento, Comuna de Til-Til, Provincia de Chacabuco,Región Metropolitana, inscrito a mayor cabida a nombre del Fisco de Chile, a fojas 11.109 Nº 12.221, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del Registro de Propiedad del año 1979, individualizado en el Plano Nº 13.303-3.151 C.U. que cuenta con una superficie de 101,56 metros cuadrados y tiene los siguientes deslindes:

Noreste: Lote Nº31 en 14,70 metros;

Este: Lote Nº33 en 7,40 metros;

Suroeste: Lote Nºº29 en 18,70 metros; y

Noroeste: Pasaje El Pino en 6,20 metro.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

Por un plazo de 2 (dos) años que comenzará a regir a contar de la fecha de 01 de enero de 2018, venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2020. Sin perjuicio de lo 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 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 única y exclusivamente para el siguiente objeto transitorio que motiva el contrato:

Uso habitacional.

3. Entrega material del inmueble.

El inmueble arrendado se encuentra materialmente ocupado por el solicitante, quien reconoce que lo ha ocupado de manera irregular, desde la fecha de ingreso de postulación de arriendo, esto es desde el 31 de julio de 2017.

4. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone el contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía bancaria, pagadera a la vista a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago, la fecha de expiración de la solicitud deberá ser posterior en al menos 60 días a la fecha de expiración del contrato o cualquiera de sus prórrogas en su caso. Dicha boleta será devuelta a la arrendataria transcurridos 60 días de restituido el inmueble y en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

5. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento, será la suma de $51.166.- (cincuenta y un mil ciento sesenta y seis pesos), suma que se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el IPC. Esta renta se pagará mensualmente por períodos anticipados, dentro de cinco primeros días del mes, y 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.

6. Ocupación previa del inmueble.

Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el Inmueble objeto de la presente resolución ha sido objeto de ocupación de manera irregular, desde el 31 de julio de 2017, hasta el inicio de la vigencia del presente Arriendo, no habiendo pagado anticipadamente renta ni compensación alguna al Fisco hasta ahora por ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio para ejercer las acciones penales que correspondieren.

En atención a lo señalado en el párrafo anterior, la arrendataria deberá pagar un monto retroactivo por ocupación irregular equivalente a la suma de $102.332.- (ciento dos mil trescientos treinta y dos pesos), que se pagará mediante 24 cuotas, iguales, mensuales y sucesivas de $4.264.- conjuntamente con la renta mensual, entendiéndose formar parte de las mismas para todos los efectos, resguardándose de este modo el mejor interés fiscal, acorde a lo dispuesto en el inciso final del artículo 68 del D.L. N° 1.939 de 1977. Dicho recargo no se extenderá a las eventuales prórrogas o renovaciones del Arriendo.

7. Reajuste de la renta según variación tasación fiscal.

La renta mencionada en la cláusula Nº 5 se reajustará el 1 de enero y el 1 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 deben regir los avalúos reajustados, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del Decreto Ley 1939; re avalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

8. Pago de Contribuciones por la arrendataria.

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 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 toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. 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. El no pago de las contribuciones, constituye causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al presente arriendo de acuerdo al punto 19 de la presente resolución de arriendo.

9. 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 obligado a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.

El dar inicio al desarrollo de la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, 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.

10. 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 contratare o que corresponda, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

11. 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 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 del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimente el inmueble en 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.

12. Proyecto de mejoras.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si la 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, y sólo podrán ser retiradas en la medida que no generen detrimento al inmueble.

13. 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 10 y 11 precedentes.

14. Declaración jurada de uso.

El arrendatario anualmente deberá presentar ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región Metropolitana, una declaración jurada de uso según formato establecido por dicha Secretaría de Estado.

15. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el arrendataria se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región Metropolitana visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

16. 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 previa de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región Metropolitana mediante resolución expresa. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

17. Mora en el pago de la renta.

El arrendatario que no pagare 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 al 3% mensual de Tasa de Interés Penal.

18. 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.

19. 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° 1.939de 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 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.

20. 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, que procederá mediante funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución", sin perjuicio de quedar obligado al pago de la renta de arrendamiento y de los demás gastos y/o servicios que correspondieren hasta la efectiva restitución material del inmueble. Y si lo abandonare, hasta los del mes siguiente a tal hecho.

Para la restitución, el arrendatario 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 restitución de inmueble fiscal firmada por el arrendatario y el fiscalizador competente.

d) Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

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.

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 periodo de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

21. 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.

22. Notificación a la arrendataria.

La presente Resolución será notificada personalmente al arrendatario, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región Metropolitana, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo" 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.

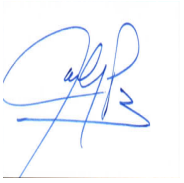
23. Domicilio de notificaciones.

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.

24. Domicilio.

Para todos los efectos del presente contrato, la arrendataria fija su domicilio en calle El Pino Nº52, lote Nº30 del sector A, Población El Pimiento, Comuna de Til-Til, Provincia de Chacabuco,Región Metropolitana, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Anótese, regístrese, comuníquese, y archívese



Julio Felipe Ignacio Guerra Perez
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL REGIÓN METROPOLITANA

DISTRIBUCION:
Interesado
Unidad de Bienes Seremi RM
Unidad de Catastro Seremi RM
Oficina de Partes y Archivos

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: e6e2d90c-c189-4a33-88df-174867f442cf