Ministerio
de Bienes
Nacionales

Exp.Nº: 151-AR-552797-R1

DIEGO EUGENIO TUPA MAMANI Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, en comuna de Arica, provincia de Arica, Región Arica y Parinacota.

Arica y Parinacota., 27 de Abril de 2017

RES. EXENTA N°: E-4399

VISTOS:

La solicitud de Arriendo presentada por el Sr. Diego Tupa Mamani, folio 151AR552797-R1; el informe de recomendación Nº E-14753, de fecha 21 de Abril de 2017, de la Unidad de Bienes Nacionales de la Región de Arica y Parinacota; Lo dispuesto en el D.F.L. N° 1 del año 2000, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el Decreto con Fuerza de Ley Nº 1 del año 2005, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley Nº 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; el Decreto Ley Nº 573 del año 1974, sobre Estatuto de Gobierno y Administración Interiores del Estado; el Decreto Ley Nº 1.939 del año 1977 sobre adquisición, administración y disposición de Bienes del Estado; la Ley Nº 20.175, que crea la Decimoquinta Región de Arica y Parinacota y Provincia de Arica; la Ley Nº 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado; la Ley 17.235 que fija el texto refundido, sistematizado y coordinado de la Ley de Impuesto territorial; las facultades que me otorga el D.S. 386 del año 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado la Resolución Exenta Nº 1.831 de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; la Orden Ministerial Nº 01 de fecha 09 de Marzo del año 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Resolución Nº 1600 del año 2008, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre la exención del trámite de toma de razón; y el Decreto Supremo Nº 115 del 17 de Noviembre de 2016 del Ministerio de Bienes Nacionales, que dispone el nombramiento del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales en la Región de Arica y Parinacota.

CONSIDERANDO:

1.- Que, con fecha 31 de Octubre de 2016, el Sr. Diego Tupa Mamani, generó la renovación del Arriendo del terreno fiscal ubicado en la Ruta A-137, Sector Las Riveras, del Valle de Azapa, ello con el objeto de continuar con el desarrollo de su proyecto agrícola.

2.- Que, según consta en el expediente administrativo, el terreno fiscal objeto del presente Arriendo se encuentra utilizado por el recurrente.

3.- Que, el terreno fiscal objeto del presente Arriendo se encuentra disponible y cumple con la normativa vigente para ser considerado como susceptible de ser Arrendado de acuerdo a la Orden Ministerial Nº 01 del año 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales.

4.- El informe de recomendación N° E-14753, de fecha 21 de Abril de 2017, de la encargada de la Unidad de Bienes de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de esta Región.

RESUELVO:

1.- CONCÉDASE en ARRIENDO al Sr. Diego Tupa Mamani, cédula de identidad Nº 17.013.518-0, con domicilio en Pasaje Sofía N° 13 km. 1, Valle de Azapa, comuna y provincia de Arica; el terreno fiscal ubicado en Ruta A-137, Sector Las Riveras, del Valle de Azapa, Comuna de Arica, Región de Arica y Parinacota, amparado por una inscripción que rola a favor del Fisco a fojas 25 vta., Nº 60 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 1935, Rol S.I.I. N° 3430-507, singularizado en el plano Nº 15101-211-CR., del Ministerio de Bienes Nacionales, de una superficie de 35.000 Mts²., cuyos deslindes según plano son los siguientes:

Norte: Terreno fiscal postulado por Diego Tupa Mamani, en línea recta AB de 197,00 metros.

Este: Terreno fiscal postulado por Diego Tupa Mamani, en línea recta BC de 163,40 metros

Sur: Terreno fiscal postulado por Manuel Cabrera Parra, en línea quebrada de dos parcialidades CD de 127,00 metros y DE de 118,05 metros.

Oeste: Ruta A-335 y acceso, en línea sinuosa EA de 159,20 metros.

El cuadro de coordenadas que complementa el plano Nº 15101-211-CR. y su minuta de deslindes, se entienden formar parte integrante de la presente resolución para todos los efectos legales.

2.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 67 del Decreto Ley número 1939 del año 1977, las cláusulas o condiciones del referido contrato de arrendamiento, son las siguientes:

a) Plazo.

El presente arriendo se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación administrativa de esta resolución al arrendatario, sin que éste haya formulado reparos, y tendrá un plazo de duración de un (06) años.

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 el Fisco, previo aviso de un período completo de pago.

b) Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para desarrollar continuar con el desarrollo de su proyecto de producción agrícola.

La ejecución del proyecto, se realizará, en virtud de la Carta Gantt comprometida por el arrendatario, en la presente postulación, la cual considera las siguientes etapas:

Cabe señalar que la real ejecución de las etapas mencionadas por el Sr. Diego Tupa Mamani, deberán ser corroboradas por los fiscalizadores de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, debiendo este, otorgar todas las facilidades para que los funcionarios puedan realizar dicha labor.

c) Entrega material del inmueble fiscal al arrendatario.

El Inmueble será entregado materialmente una vez que se haya tramitado totalmente el acto administrativo que concede el arrendamiento. 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.

d) Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar un Vale a la Vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario en caso de renovaciones del contrato (cada 5 años para evitar la prescripción del documento). Dicho Vale a la Vista será devuelto 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.

e) Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento ascenderá a la suma en pesos de $294.489 (doscientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve). Esta renta se pagará mensual, por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

Además deberá cancelar las rentas ocupacionales a contar de enero del año 2017 a Abril del año 2017 (4 meses de ocupación) por un monto total de $ 1.317.748.- que deberá pagarse conjuntamente con la renta de arrendamiento mensual correspondiente.

La renta mencionada en la clausula, se reajustara 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 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del Decreto Ley 1939; reevalúo que es informado por el servicio por el Servicio de Impuestos Internos.

El pago de la renta ha de ser realizado a través de un cupón de pago emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, el que luego será depositado en las distintas sucursales del Banco Estado.

Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio a la posibilidad de ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación.

f) Pago de Contribuciones.

Corresponderá al arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, 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 de este impuesto toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes 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.

g) 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 desalojo del inmueble y pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

h) 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 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.

i) Conservación y reparación del inmueble fiscal.

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 al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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, cierres perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, 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.

j) Mejoras Útiles.

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, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

k) 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 en un periodo de 6 meses desde la fecha de la presente resolución, para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en las clausulas i) y j) precedentes.

l) 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 de la arrendataria mediante razón social y RUT.

6). Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno.

m) 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.

n) 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 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

o) 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 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales por Resolución Expresa, de conformidad a lo dispuesto en los artículo 78 y 79 del D.L. 1.939 del año 1977. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, a casas de juego o cualquier objeto inmoral o ilícito.

p) 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 a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables de menos de noventa días.

q) 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.

r) Ley N° 17.288.- de 1970.-

Que, debe dar cumplimiento a todas las observaciones realizadas por el Consejo de Monumentos Nacionales, a fin de cautelar las evidencias arqueológicas protegidas por la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, específicamente de los Art. 26° y 27° y los Art. 20° y 23° del Decreto Supremo N° 484, reglamento sobre excavaciones y/o prospecciones Arqueológicas, Antropológicas y Paleontológicas, dando aviso inmediato a la Gobernación Provincial de Arica, al Consejo de Monumentos Nacionales y/o Carabineros de Chile.

s) 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 y autorizaciones correspondientes.

4) El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva.

5) Destinar la propiedad arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, a casas de juego o 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 el arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

El presente arriendo, se extinguirá especialmente en los casos y formas ya mencionados, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de Bienes Nacionales para poner término anticipado al presente arriendo por su sola voluntad, cuando existan motivos fundados para ello, conforme lo establece el D.L. N° 1.939 de 1977, para cuyos efectos bastará el sólo informe que acredite cualquier de las circunstancias señaladas.

Para todos los efectos legales, se entenderá que existen razones fundadas para poner término anticipado e inmediato al presente arriendo, entre otras, si la beneficiaria no utilizare el inmueble fiscal para los fines señalados.

Cualquiera sea la causa de término del presente arriendo, las mejoras introducidas en el inmueble quedarán a beneficio del Fisco, sin derecho a indemnización o cargo alguno para éste, sin perjuicio de aquellas mejoras que puedan retirarse sin detrimento del inmueble fiscal.

t) Restitución del inmueble.

El arrendatario se obligará a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula a) 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 "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, deberá presentar ante la Secretaría Regional Ministerial, formulario de postulación por la renovación del arriendo con todos los requisitos que la oficina del SIAC solicite.

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 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.

u) 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.

v) Notificación ala arrendataria.

La Resolución será notificada administrativamente, mediante carta certificada y se entenderá notificada desde el tercer día hábil siguiente al de su recepción en la Oficina de Correos correspondiente.

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 una causal de caducidad automática del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

No obstante, 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.

w) 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.

x) 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.

3.- Notifíquese la presente resolución al interesado, ya individualizado.

4.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 59 de la Ley Nº 19.880, el interesado dispone de un plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación legal de la presente resolución, para deducir en su contra el recurso de reposición para ante está Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Arica y Parinacota y, subsidiariamente, podrá interponer el recurso jerárquico para ante la autoridad ministerial competente.

5.- Archívese en la Secretaría Regional Ministerial el Expediente Nº 151AR552797-R1.

6.- La ID corresponde al N° 258909.

Victor Alejandro Silva Lam
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE ARICA Y PARINACOTA

DISTRIBUCION:
Interesado
Unidad Juridica
Unidad de Catastro
Unidad de Bienes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: ed5b6a08-0039-4e87-82c8-38c724a2f8ba