

Srta. CLAUDIA PAOLA SALINAS MORENO. Con arrendamiento de propiedad fiscal que indica, comuna de Villa Alemana, provincia de Marga Marga, Región Valparaíso.

Valparaíso., 23 de Septiembre de 2014

RES. EXENTA Nº: E-5425

VISTOS:

lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. 1.939 de 1977; en la Ley 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que me otorga el D.S. 386 de 16 de julio de 2009, del Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial Nº 1 de 2012; el Decreto Supremo Nº 47 de abril de 2014, ambos del Ministerio de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2009 de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO:

- Que, con fecha 4 de marzo de 2014, doña Claudia Paola Salinas Moreno, en adelante la "Solicitante", presentó una solicitud de arrendamiento respecto del inmueble fiscal ubicado en Pasaje Crisol Nº 120 ex Calle 4, Lote 97, Villa ARMAT, comuna de Villa Alemana, provincia de Marga Marga, región de Valparaíso, inscrito a fojas 203 vta. Nº 343, del Registro de Propiedad del año 1995, del Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana.
- Que, con fecha 28 de mayo de 2014, la Unidad de Catastro de esta Regional certifica que la propiedad singularizada anteriormente se encuentra disponible.
- Que, la Encargada de la Unidad de Bienes de esta Regional, ha recomendado en su Informe Ord. Nº E-838 acogiendo la solicitud de arrendamiento, determinando el monto de la renta, forma de pago y duración del mismo.
- Que, las condiciones de este arrendamiento fueron notificadas a la solicitante mediante Ord. Nº E-13962 de fecha 15 de julio de 2014 de esta Secretaría Regional Ministerial, comunicando además que cuenta con un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de dicho Ordinario, para presentar en este Servicio la carta de aceptación que formalice su aprobación, debiendo acompañar un vale vista o boleta de garantía por los montos, plazos y condiciones establecidos en la presente resolución.
- Que, con fecha 15 de julio de 2014, la Solicitante presentó ante este Servicio carta de aceptación, dando cumplimiento de lo establecido en el considerando anterior.
- Que, atendidas las circunstancias y hechos más arriba expuestos, la encargada de la Unidad de Bienes de esta Regional, solicita mediante documento conductor Nº 364.694, dictar la resolución de Arrendamiento en cuestión, lo que hace imprescindible la dictación del acto administrativo correspondiente, a fin de dar una correcta y eficiente administración a la propiedad fiscal.

RESUELVO:

Se concede en arrendamiento a doña CLAUDIA PAOLA SALINAS MORENO, R.U.T. Nº 9.027.061-3, con domicilio para estos efectos en Pasaje Crisol Nº 120, Villa ARMAT, comuna de Villa Alemana, en adelante la "Arrendataria", el inmueble fiscal que a continuación se describe, en adelante "El Inmueble":

El inmueble fiscal ubicado en Pasaje Crisol Nº 120 ex Calle 4, Lote 97, Villa ARMAT, comuna de Villa Alemana, provincia de Marga Marga, región de Valparaíso, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 203 vta. Nº 343, del Registro de Propiedad del año 1995, del Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana, singularizado en el Plano Nº V-6-9764 C.U., contando con una superficie de 4,37 metros cuadrados, y registra los siguientes deslindes particulares:

- FRONTE: Lote 96 de Luis Millán en 22,75 metros.
- DESPUES: Lote 86 de Renato Otaiza en 12,50 metros.
- DETRAS: Lote 98 de Ricardo Arancibia en 22,75 metros.
- DELANTE: Pasaje Crisol ex Calle 4 en 12,50 metros.

El inmueble le corresponde el ID Catastral 263.635.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

Plazo.

El arrendamiento comenzará a regir a contar de la fecha en que el Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación de esta resolución, refiriendo la cláusula 21 de esta resolución, y tendrá un plazo de duración de 5 años.

El presente arrendamiento se concede 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 al arrendatario, una vez cumplido el período completo de pago.

Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para uso habitacional.

Entrega del inmueble fiscal al arrendatario.

El inmueble será entregado materialmente el día en que se haya ingresado a este Servicio el documento señalado en la cláusula ; esta resolución.

Anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, y la aceptación del inventario, si fuese procedente.

Boleta de Garantía.

La garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, la arrendataria deberá entregar una Boleta de Garantía pagadera a la vista o Vale Vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior en al menos 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 a la arrendataria transcurridos 60 días de restituido el inmueble, medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la suma de \$120.107 (ciento veinte mil ciento siete pesos), suma que se reajustará semestralmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor. Esta renta se pagará mensualmente por períodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El pago de la renta ha de ser efectuado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego depositado en las distintas sucursales del Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal en la p. www.bienesnacionales.cl

Pagos de Contribuciones.

La arrendataria responderá a la arrendataria el pago del impuesto territorial que se genere, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. La arrendataria estará obligado a exhibir el comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por esta 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.

Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos.

La arrendataria responde 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, como de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, comunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológicos, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquier otra que le sea pertinente. Para estos efectos, la arrendataria estará obligada a obtener todos los permisos, autorizaciones y licencias necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como así mismo garantizar la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.

La arrendataria dará inicio al desarrollo de la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituyendo un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a poner fin al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de indemnización que proceda por los perjuicios causados.

Gastos básicos y otros.

La arrendataria responde a la arrendataria pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, recolección 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 esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

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 devolverlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por uso 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.

Como a modo ejemplar, son de costa de la arrendataria las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las instalaciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus techos, paredes, pisos, vidrios, cielorrasos, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefacción, instalaciones asociadas a cocina y baño y sanitarios, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

Mejoras Útiles.

La arrendataria podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si esta Secretaría Regional Ministerial 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 tendrán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas al término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

Recercamiento perimetral del inmueble fiscal.

La arrendataria deberá cercar perimetralmente a su costo el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación con inmuebles colindantes. Para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en las letras 9 y 10 precedentes.

2. 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 un letrero visible, 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). Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.
- g). Declaración jurada de uso.

La arrendataria anualmente deberá presentar ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Valparaíso la "Declaración Jurada de Uso", completa y firmada por quien corresponda, la cual se hará exigible y obligatoria una vez incurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo. La declaración deberá presentarse en el formato ministerial preestablecido, el cual está disponible para ser descargado desde la página web del Ministerio de Bienes Nacionales -www.bienesnacionales.cl- a través de esta declaración se informará al Ministerio de Bienes Nacionales sobre el estado y uso del inmueble asignado.

La no presentación de la "Declaración Jurada de Uso" en el período establecido, o la constatación de información falsa contenida en la misma, será causal suficiente que se podrá utilizar como antecedente por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, para resolver con término inmediato del presente acto administrativo.

3. Inspección del inmueble fiscal.

En el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, la arrendataria se obliga a otorgar las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten e inspeccionen el inmueble arrendado.

4. 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.

5. 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 al Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que efectivamente se efectúe.

Además, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones financieras de menos de noventa días.

6. Mora de dos períodos en el pago de la renta.

En igual forma, la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho a esta Secretaría Regional Ministerial 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 del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

7. Causales de término anticipado del Arriendo.

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

a) La mora de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta.

b) El atraso de dos períodos en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.

c) El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos de autorización correspondientes.

d) El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de esta Secretaría Regional Ministerial.

e) El destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.

f) La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de esta Regional.

g) 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.

. La no renovación de la Boleta de Garantía.

. 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 y 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 tres meses, para la restitución del inmueble.

El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4º y siguiente del artículo 80 de la Ley N° 1.939 de 1977.

h. 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 "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 el caso de que la arrendataria continúe ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato, 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 periodo de pago, sin perjuicio de que durante cualquiera de estas prórrogas el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho al reembolso para el arrendatario por este término anticipado. Para todos los efectos se entenderá que la arrendataria con el uso y goce del inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio a presentar el documento "Restitución del Inmueble", que se adjunta como anexo 1.

Para la restitución, la arrendataria deberá presentar los siguientes antecedentes:

Recibo que acredite el pago de las contribuciones.

Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como agua, gas y gastos comunes.

Acta de restitución del inmueble firmada por la arrendataria.

En caso de no existir la existencia de un monto, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales, facultará para proceder el cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

En el caso de que la arrendataria quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de seis 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.

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 en las disposiciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las disposiciones de la presente Resolución.

Notificación al arrendatario.

La presente Resolución será notificada personalmente a la solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de ésta, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Valparaíso, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de arriendo y Aceptación del mismo", incluido como Anexo 2 de esta resolución.

El presente documento 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, procediendo al archivo de los antecedentes.

La presente resolución contiene las cláusulas del contrato, el que se entiende perfeccionado por el sólo hecho de haber transcurrido quince (15) días de su notificación, sin que la arrendataria haya formulado reparos, esto de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1.939 de 1977.

Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando se efectúen en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por la Solicitante en la solicitud.

Domicilio.

En todos los efectos del presente contrato, la arrendataria se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia en que se sitúa el inmueble.



Jorge Arturo Dip Calderón
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
VALPARAÍSO

DISTRIBUCION:
teresada
idad de Bienes
icina de Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: e02a2db9-4537-4472-ba44-da14f20.