Ministerio
de Bienes
Nacionales

Exp.Nº: 3AR273

Sr.(a) JUAN CARLOS OVIEDO ROMERO Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, en comuna de Diego de Almagro, provincia de Chañaral, Región Atacama.

Atacama., 28 de Octubre de 2014

RES. EXENTA Nº: E-7068

VISTOS:

Estos antecedentes; presentaciones de 12 de diciembre de 2013 y 11 de junio de 2014, y carta de aceptación del valor y condiciones de arriendo de 27 de octubre de 2014, todas emitidas por don Juan Carlos Oviedo Romero; Informe de Recomendación contenido en ORD. Nº E-1639 de 03 de octubre de 2014 de la encargada de bienes de esta repartición; Certificado Nº 620828 de Asignación de Roles de Avalúo en Trámite de 04 de agosto de 2014 del Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos – Región de Atacama; Ord. Nº 645 de fecha 25 de agosto de 2014 del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Atacama; lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235, las facultades que otorga el D.S. 386 de 16 de julio de 1981; Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de fecha 11 de agosto de 2009 de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución Nº 1.600/2008, de la Contraloría General de la República; el D.S. Nº 48 de fecha 21 de marzo de 2014 del Ministerio de Bienes Nacionales; Órdenes Ministeriales Nº 01, 05 y 07 de 21 de septiembre de 2012, 29 de julio de 2013 y 13 de septiembre de 2013, respectivamente.-

CONSIDERANDO:

1.- La solicitud de arrendamiento presentada por don Juan Carlos Oviedo Romero, en adelante el Arrendatario, de fecha 12 de diciembre de 2013 en donde solicita el arriendo del inmueble fiscal situado en localidad de Inca de Oro s/n, comuna de Diego de Almagro, provincia de Chañaral, Región de Atacama.

2.- La presentación de 11 de junio de 2014, mediante la cual don Juan Carlos Oviedo Romero acepta modificar su solicitud para evitar superposiciones con terrenos de propiedad particular.

3.- El hecho de que el inmueble que más adelante se individualiza, tiene el carácter de fiscal y se encuentra disponible, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Catastro de esta Secretaría Regional Ministerial.

4.- Cálculo de renta efectuado por esta repartición.-

5.- Carta de aceptación del valor y condiciones de pago de fecha 27 de octubre de 2014, folio of. partes 74947 y 74948.-

6.- El Informe de Recomendación ORD. Nº E-1639 del Sistema Sistred de fecha 03 de octubre de 2014 de la Encargada de la Unidad de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a JUAN CARLOS OVIEDO ROMERO, chileno, casado, técnico en minas, cédula nacional de identidad nº 93864.027-4, con domicilio para estos efectos en calle Miguel Lemeur Nº 604, comuna de Tierra Amarilla, provincia de Copiapó, en adelante el "Arrendatario", el inmueble que se singulariza a continuación, en adelante el "Inmueble":

Inmueble fiscal ubicado en localidad de Inca de Oro, comuna de Diego de Almagro, Provincia de Chañaral, Región de Atacama, inscrito a nombre del Fisco de Chile a fojas 111 vta. número 105 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Diego de Almagro, correspondiente al 1996; singularizado en el Plano Nº 03202-1572 C.R., Asignación Rol de Avalúo 415-1. El inmueble cuenta con una superficie total de 0.31 Hás. y tiene los siguientes deslindes:

NORTE FAJA FISCAL EN LÍNEA AB EN 47,00 m., QUE LO SEPARA DE PROPIEDAD PARTICULAR FERRONOR.

ESTE TERRENOS FISCALES EN LÍNEA BC EN 66,00 m.

SUR TERRENOS FISCALES EN LÍNEA CD EN 47,07 m.

OESTE PROPIEDAD PARTICULAR FERRONOR EN LÍNEA DA EN 65,66 m.

Al inmueble le corresponde el ID Unidad Catastral 734222.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1.- PLAZO

Comenzará a regir a contar del 01 de noviembre de 2014 hasta el 31 de octubre de 2019. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. 1939 de 1977, el Fisco de Chile 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 el siguiente objeto transitorio que motiva el contrato: Servicio de restaurant, proyecto Sabor del Desierto.

3.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE

El inmueble será entregado materialmente en la fecha de inicio del contrato.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte de esta Secretaría Regional Ministerial y la aceptación del inventario.

4.- GARANTÍA

El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente Resolución de Arriendo, ha entregado un vale vista nominativo del Banco de Estado de Chile, Nº 6338035, a nombre de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Atacama, R.U.T. 61.938.700-7, por el monto de un período de pago mensual correspondiente a la suma de $72.790.- (setenta y dos mil setecientos noventa pesos). El referido documento será devuelto al arrendatario transcurrido 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del arriendo, pudiendo ser presentado a cobro en caso contrario.

5.- RENTA DE ARRENDAMIENTO, FORMA Y LUGAR DE PAGO

La renta anual de arrendamiento, será de un valor de $873.480.- (ochocientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta pesos), que el arrendatario pagará en forma mensual y anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, correspondiendo a la suma de $72.790.- (setenta y dos mil setecientos noventa pesos), la cual se reajustará automáticamente según las variaciones que experimente el avalúo fiscal.

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 de Banco Estado, o mediante transferencia electrónica a través del portal web www.bienesnacionales.cl.

6.- PAGO DE CONTRIBUCIONES

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones a los Bienes Raíces, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 17.235. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación cada 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 directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7.- 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 por 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.

8.- GASTOS BÁSICOS Y OTROS

El arrendatario deberá pagar oportunamente las cuentas de agua potable, energía eléctrica, gas de cañería (si corresponde), extracción de basura y otros que correspondan o contratare, debiendo presentar el respectivo comprobante de pago cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial.

9.- 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 y por el uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayo 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, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la repración de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10.- MEJORAS ÚTILES.

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherente 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.

11.- 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 9 y 10 procedentes.

12.- PUBLICIDAD DEL INMUEBLE FISCAL PARA ARRIENDOS COMERCIALES

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 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 su caso.

13.- DECLARACIÓN JURADA DE USO

El arrendatario anualmente deberá presentar ante esta Secretaría Regional Ministerial, una declaración jurada de uso, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales.

14.- INSPECCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución, el arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspecciones el inmueble arrendado.

15.- SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE FISCAL

El arrendatario no podrá subarrendar, transferir o ceder a título algunos 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

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.

17.- MORA DE DOS PERIODOS EN EL PAGO DE LA RENTA

De igual forma, la mora o atraso de dos períodos o mensualidades enteros 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 periodos o mensualidades en el pago de la renta.

2. El atraso de dos periodos 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 esta Secretaría Regional Ministerial.

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 esta Secretaria Regional Ministerial.

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 garantía en su caso.

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.

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, ingresando al efecto en la oficina de partes de esta Secretaría Regional Ministerial 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 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, 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 la renovación tácita 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 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".

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 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 garantía.

En caso de que el arrendatario quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una aceptación 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.

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. 1939/77 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.- NOTIFICACIONES AL ARRENDATARIO

La presente resolución será notificada personalmente al arrendatario, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de ésta ante esta Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo".

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 un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá una causal de caducidad automática de la tramitación del arriendo y generará el cobro inmediato de la 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 arrendatario en su postulación.

23.- DOMICILIO

Para todos los efectos del presente contrato, las partes se someten a la competencia del Tribunal 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 que correspondiere a dicha ubicación o ante el que corresponda a otro domicilio de la parte arrendataria.

Anótese, regístrese en la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Atacama, notifíquese y archívese.

"Para mayor información, sus consultas efectúelas a la Línea 800 104 559, de manera gratuita, o bien comuníquese directamente al teléfono de la SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE LA REGIÓN DE ATACAMA al (52)526810 - (52)526818".

"POR ORDEN DEL SEÑOR SUBSECRETARIO"

Marcela Karina Cepeda Gonzalez
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIO BIENES NACIONALES
ATACAMA

DISTRIBUCION:
Interesado(a)
S.I.I.
Of. de partes
Expediente 3AR273
Tesorería
Jurídica
Catastro
Archivo arriendo

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: c4141282-142a-4827-8f3c-903877a7ae0a