

**ORDEN MINISTERIAL QUE  
INSTRUYE FORMATO UNICO  
DE RESOLUCIÓN DE  
ARRIENDO DE INMUEBLES  
FISCALES.**

07

SANTIAGO, 13 SET. 2013

**ORDEN MINISTERIAL N° \_\_\_\_\_/.-**

**VISTOS:**

Las atribuciones que el Decreto Ley N° 1.939 de 1977 confiere al Ministerio de Bienes Nacionales en materia de Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado; el Decreto Ley N° 3.274, de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; la facultad contemplada en el artículo 6° letra b) del D.S. N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; la Orden Ministerial N° 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo dispuesto en la Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República;

**CONSIDERANDO**

Que según se establece en el Decreto Ley N° 1.939, de 1977, (Decreto Ley 1939 de 1977) las facultades de Adquisición, Administración y Disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, las ejercerá por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales ("MBN"). En el ejercicio de estas facultades, el Ministerio deberá velar por una administración eficiente del patrimonio público y cautelar el interés fiscal.

Que una correcta gestión de las potestades antedichas obliga, por una parte, a establecer un marco en materia de administración y disposición de este patrimonio para la gestión eficiente del mismo, y por la otra, simultáneamente, a ejercer control sobre los actos adoptados en esa materia.

Que según lo establecido en la Orden Ministerial N° 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales, en los casos en existan formatos tipo para la celebración de determinados contratos o para la dictación de determinados actos administrativos, los Secretarios Regionales Ministeriales deberán atenerse exclusivamente a dichos formatos.

Que en virtud de lo señalado, por el presente documento, se viene en instruir que las resoluciones que concedan arriendos sobre inmuebles fiscales se ajusten sustancialmente al formato que se establece a continuación.

## **ORDEN MINISTERIAL**

- 1.- Aplíquese desde el 5 de noviembre de 2013, el formato de Resolución de Arriendo para Inmuebles Fiscales que se individualiza a continuación.
- 2.- En el caso de arriendos para extracción de áridos, también deberá utilizarse este formato, pero con las modificaciones que sean necesarias para incluir lo señalado en la Orden Ministerial que regula esta materia.
- 3.- El mero hecho de existir ocupación irregular sobre el inmueble objeto de la solicitud de arriendo no constituye impedimento legal para dictar una resolución de arriendo sobre el mismo, sin perjuicio de que el Ministerio en virtud de lo señalado en el inciso final del artículo 19 del DL 1939 de 1977, podrá perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación y ejercer las demás acciones que en derecho correspondan para resguardar los intereses fiscales.



**CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE [\*], PROVINCIA DE [\*], REGIÓN [\*] A SR. (A) [\*]**

**EXENTA Nro. \_\_\_\_\_/**

**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 N° 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales y lo señalado en la Resolución N° 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República;

**CONSIDERANDO:**

La solicitud de arrendamiento presentada por (señalar nombre del solicitante) en adelante el "**Solicitante**", de fecha [\*]; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; y el Informe N° [\*] de fecha [\*], del Encargado de la Unidad de Bienes de la Secretaría Regional Ministerial de esta Región.

**RESUELVO:**

Concédase en arrendamiento a (individualizar a la persona natural o jurídica que solicitó el arriendo y sus representantes, en su caso, incluyendo al efecto los mismos datos que deberían ingresarse en la comparecencia de una escritura pública), en adelante el "**Arrendatario**", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "**Inmueble**":

Inmueble fiscal ubicado en [\*], comuna de [\*], provincia de [\*], Región [\*], inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas [\*] N° [\*] del Registro de Propiedad del año [\*], del Conservador de Bienes Raíces de [\*]; individualizado en el Plano N° [\*]. Este inmueble cuenta con una superficie de [\*] y tiene los siguientes deslindes: [\*].

Al Inmueble le corresponde el ID Catastral [\*].

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

**1. Plazo.**

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta resolución, y tendrá un plazo de duración de (señalar número de años o meses, según corresponda)-

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: (describir objeto).

## **3.- Entrega material del Inmueble.**

El Inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de [\*] días contados desde la fecha en que se haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

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.

## **4. Boleta de Garantía.**

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una Boleta de Garantía bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta 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 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.

## **5. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.**

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a (indicar el monto en Unidades de Fomento, en palabras). Esta renta se pagará (mensual, trimestral o anualmente, según corresponda), por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada lapso.

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](http://www.bienesnacionales.cl).

**Párrafo adicional a insertar en los casos de 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 sin título vigente para ello. Asimismo, se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo del Ministerio para ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

## **6. 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 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 en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional 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 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.

### **8. 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 contratarse 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.

### **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 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, 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.

## **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 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.

## **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 precedentes.

## **12. 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 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 la repartición correspondiente del Ministerio de Bienes Nacionales una declaración jurada de uso, según formato establecido por dicha Secretaría de Estado.

## **14. Inspección del inmueble fiscal.**

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

## **15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.**

El arrendatario 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.

## **16. Mora en el pago de la renta.**

El arrendatario 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 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 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.

### **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 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 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.
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 el documento de restitución 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 período de pago, sin perjuicio de que durante cualesquiera de estas prorrogas 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" 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 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.

## **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. 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.

## **21. Notificación al Arrendatario.**

La presente Resolución será notificada personalmente al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región [\*] (u Oficina Provincial, respectiva), del documento denominado "**Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo**", incluido como **Anexo 2** de esta resolución.

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 del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de 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 Solicitante en su postulación.

## **23. 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.

---

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

## Anexo 1: Formato de Restitución del Inmueble.



### **ACTA DE RESTITUCIÓN DEL** **INMUEBLE**

En [\*], a [\*] de [\*] de 20[\*]

**A: Sr. Secretario Regional Ministerial, Región ( )**

(Nombre completo arrendatario), (nacionalidad) (estado civil) (ocupación) , cédula nacional de identidad número [\*], domiciliado(a) en [\*], comuna de [\*] Región [\*], que por la presente vengo en hacer la restitución del inmueble ubicado en ( ) comuna de ( ) región de [\*], otorgado en arriendo por Resolución Exenta N° [\*] de fecha [\*].

En virtud de lo dispuesto en la clausula 19 de la Resolución de arriendo señalada, declaro que el inmueble se entrega limpio y desocupado, en las mismas condiciones que fue recibido. Acompaño a la presente declaración los siguientes documentos para hacer efectiva la restitución del inmueble en cuestión:

1. Recibo que acredita el pago de las contribuciones.
2. Recibo que acredita el pago de gastos básicos, éste podrá incluir en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.
3. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono. (en los casos que proceda, aprobado por la institución correspondiente).

Saluda atentamente a Ud.

---

**FIRMA ARRENDATARIO**

**Anexo 2: Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo.**



**ACTA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE  
RESOLUCIÓN DE ARRIENDO**

En [\*], a [\*] de [\*] de 20[\*]

**A: Sr. Secretario Regional Ministerial, Región ( )**

(nombre completo arrendatario), (nacionalidad) (estado civil) (ocupación) , cédula nacional de identidad número [\*], domiciliado(a) en [\*], comuna de [\*] Región [\*], vengo en **declarar que con esta fecha me he notificado personalmente de la RESOLUCIÓN EXENTA N° [\*]**, de fecha [\*] de [\*] de 20[\*], de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 19.880 de 2003, otorgando pura y simplemente mi total y completa conformidad y aceptación a todas las condiciones, obligaciones y derechos allí estipulados.

Asimismo, vengo en renunciar expresamente al plazo de 15 días contemplado en el artículo 67 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

Acompaño a la presente declaración la Boleta de Garantía N° [\*] emitida por el Banco [\*] de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución de arriendo.

Se extiende la presente acta en dos ejemplares quedando cada una en poder de cada parte.

Saluda atentamente a Ud.

---

**FIRMA ARRENDATARIO**

**ANÓTESE, REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, Y ARCHÍVESE.**



*ADL/MAG*

ADL/MAG

**Distribución:**

- . Sras. (res). Secretarias (os) Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales
- . Sres. Jefes Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales (6)
- . Gabinete Sr. Ministro
- . Gabinete Sr. Subsecretario
- . División Jurídica
- . División de Catastro
- . División de Planificación y Presupuesto
- . División de Bienes Nacionales
- . División Administrativa