



**TERMINASE ARRENDAMIENTO** concedido por Resolución Exenta N° 764, de fecha 17 de Agosto del 2011.

---

**IQUIQUE, 9 - Oct. 2012**

EXENTA N° 0001189 /.-

**VISTOS:** Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. N° 1939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235; las facultades que me otorga el D.S. N° 386, de fecha 16 de Julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado la Resolución Exenta N° 1831, de fecha 5 de Agosto del 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; Oficio Circular N° 3 de fecha 27 de Septiembre de 2007, del Ministerio de Bienes Nacionales en el que remite Manual de Arriendos; Decreto Supremo N° 36, de fecha 4 de Abril del 2012, del Ministerio de Bienes Nacionales, que dispone el nombramiento como Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Tarapacá, de doña MARIA DEL PILAR BARRIENTOS HERNÁNDEZ, lo señalado en la Resolución N° 1600, de fecha 30 de Octubre del 2008, de la Contraloría General de la República, Resolución Exenta N° 764 de fecha 17 de Agosto de 2011, Contrato de Arrendamiento de fecha 14 de Octubre de 2011, Ficha de Fiscalización N° 172 de fecha 11 de Septiembre de 2012 y set fotográfico del inmueble de que se trata.

**CONSIDERANDO:** Qué, por Resolución Exenta N° 764 de 17 de Agosto de 2011, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá, concedió a favor de **COMERCIANTES UNIDOS SPA.**, R.U.T. N° 76.074.398-4, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en Avenida Los Alamos, esquina Avenida Oriente, actual Monte los Olivos, Lotes N°s 1 y 4, comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, individualizado en el Plano N° 01107-147-C.U., de una superficie total de 2.760,46 m<sup>2</sup>.

Que, de acuerdo a Ficha de Fiscalización N° 172 de fecha 11 de Septiembre de 2012, se pudo constatar que el arrendatario no ha dado estricto cumplimiento a Carta Gantt rolante a fojas 5 del expediente dio origen a Resolución Exenta materia del contrato de arrendamiento del inmueble antes individualizado, dado que a la fecha aún no se inician las obras de construcción comprometidas por el arrendatario.

Lo anterior, de conformidad con la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha 14 de Octubre de 2011, implica un manifiesto incumplimiento del contrato de arrendamiento, constituyendo causal suficiente para poner término IPSO IURE al referido contrato.

### **RESUELVO:**

**1.- TERMÍNASE DE INMEDIATO**, el arrendamiento otorgado en favor de **COMERCIANTE UNIDOS SPA.**, por **Resolución Exenta N° 764, de fecha 17 de Agosto de 2011**, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá, arriendo recaído sobre inmueble fiscal ubicado en Avenida Los Alamos, esquina Avenida Oriente, actual Monte los Olivos, Lotes N°s 1 y 4, Comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, **con una superficie de 2.760, 46 m<sup>2</sup>.**, individualizado en el Plano N° 01107-147-C-U, Roles de avalúo N° 5965-69 para el Lote N° 1 y 5965-72 para el Lote N° 4, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a fs. 440 vta. N° 597 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, año 2011.

2.- El término del arrendamiento individualizado en el párrafo anterior, se fundamenta por haber incurrido el arrendatario, en incumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato, esto es, no haber dado inicio a las obras de construcción dentro del plazo establecido en Carta Gantt rolante a fojas 5 del expediente que dio origen a Resolución Exenta materia del contrato de arrendamiento. Plazos que se encuentran incorporados al contrato respectivo.

3.- Como consecuencia de este incumplimiento, el arrendatario adeuda al Fisco de Chile, la suma total de \$ **259.941**, **más los intereses devengados hasta la fecha de pago efectivo**, correspondiente a la renta mensual del mes de Octubre del año 2012.

4.- La presente Resolución deberá ser notificada al arrendatario o quien sus derechos represente en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial no inferior a 30 días contados desde la notificación de la presente resolución, para la restitución del inmueble, bajo apercibimiento de solicitar el procedimiento de lanzamiento autorizado en el inciso final del artículo 80° del D.L. N° 1939 de 1977 y el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil. La notificación en comento deberá practicarse en conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 19.880, que

establece las bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.

5.- Toda mejora introducida por el arrendatario en la propiedad que no deba quedar a beneficio del Fisco, según las estipulaciones del contrato, responderá preferentemente al pago de las rentas de arrendamiento insolutas y demás prestaciones a que pueda estar obligado el arrendatario, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 71 del D.L. 1939 de 1977.

6.- La presente Resolución o copia autorizada de la misma, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de las deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario, para lo cual los antecedentes deberán remitirse al Consejo de Defensa del Estado, Procurador Fiscal de Iquique, con el objeto de perseguir el cobro ejecutivo de ellas y solicitar la restitución de la propiedad.

**REGÍSTRESE** en el Ministerio de Bienes Nacionales,  
**ANÓTESE** y **COMUNÍQUESE**.

**POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES**



**MARIA DEL PILAR BARRIENTOS HERNANDEZ**

Secretaria Regional Ministerial  
de Bienes Nacionales  
Región de Tarapacá



**COMERCIANTES UNIDOS SPA.-**  
Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en la Comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, 17 AGO. 2011

---764

EXENTA N° \_\_\_\_\_ /.-

**VISTOS:** Lo dispuesto en los artículos 66 al 82 del D.L. N° 1939 de 1977; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, las facultades que me otorga el D.S. N° 386, de fecha 16 de Julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado la Resolución Exenta N° 1831, de fecha 5 de Agosto del 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; Oficio Circular N° 3 de fecha 27 de Septiembre de 2007, del Ministerio de Bienes Nacionales en el que remite Manual de Arriendos; D.S. N° 50, de fecha 12 de Abril del 2010, que dispone el nombramiento de don Daniel Isaac Ortega Martínez, como Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Tarapacá, lo señalado en la Resolución N° 1600, de fecha 30 de Octubre del 2008, de la Contraloría General de la República,

**CONSIDERANDO:** La solicitud de arrendamiento presentada por **COMERCIANTES UNIDOS SPA.**, de fecha 5 de Enero del 2010; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble es fiscal y no registra actos de administración previos, encontrándose disponibles para los fines requeridos; Comité Consultivo, en su sesión N° 157, de fecha 12 de Julio de 2010, evaluó la postulación y aprobó con condiciones: 1.- Deberá acreditar el financiamiento para el proyecto, cuyo capital deberá ser compatible con el plan de inversiones presentado en el formulario de postulación. Dicho resultado fue notificado con oficio Ord. N° 2275, de fecha 11 de Agosto del 2010; Oficio N° 0328, de fecha 7 de Octubre del 2010, la Sra. Teresa Bolados, representante legal de Comerciantes Unidos Spa hace entrega de 64 declaraciones juradas de un total de 100 de los socios que conforman esta Sociedad, con las que acreditan financiamiento, así como también Plan de Inversiones y anexo con valores de servicios y estudios profesionales; Informe de Validación Catastral II, Carta Gantt de fs. 5, Informe para fijación de arriendo fs. 127, lo señalado en el informe N° 177, de fecha 26 de Julio del 2011 del Departamento de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de la Región de Tarapacá, visado por el Departamento Jurídico y autorizado por el Secretario Regional Ministerial de la Región de Tarapacá, la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

#### RESUELVO:

1.- **CONCÉDESE** a **COMERCIANTES UNIDOS SPA., R.U.T. N° 76.074.398-4**, representada legalmente por la Sra. Teresa Carmen Bolados Espinoza, **R.U.T. N° 11.902.246-0**, ambos con domicilio en Avenida Ramón Pérez Opazo N° 3108 de Alto Hospicio, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en Avenida Los Alamos, esquina Avda.

Oriente actual Monte Los Olivos, Lotes N°s. 1 y 4, Comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a **fojas 440 vta. N° 597, año 1979, reinscrita a fs. 1039 N° 1745, año 2011**, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, individualizado en el Plano N° **01107-147-C-U**, del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie total de **2.760,46 m<sup>2</sup>**, **Roles de Avalúos del Servicio de Impuestos Internos N°s. 5965-69 para el lote N° 1 y 5965-72, para el lote N° 4**, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

**LOTE N° 1 SUPERFICIE: 1.527,54 m<sup>2</sup>**

**NORESTE** : Avenida Oriente, actualmente Monte Los Olivos, en línea recta de 21,25 metros.

**SURESTE** : Lote 2, en línea recta de 32,20 metros; lote 3, en línea recta de 20,00 metros y lote 4, en línea recta de 20,00 metros, respectivamente.

**SUROESTE** : Terreno particular, en línea recta de 12,75 metros y terreno particular en línea recta de 8,75 metros respectivamente.

**NOROESTE**: Terrenos particulares, en línea recta de 71,90 metros.

**LOTE N° 4 SUPERFICIE.1.232,92 m<sup>2</sup>**

**NORESTE** : Lote 3, en línea recta de 61,15 metros.

**SURESTE** : Avenida Los Alamos, en línea recta de 20,00 metros.

**SUROESTE**: Terreno particular, en línea recta de 62,15 metros.

**NOROESTE**: Lote 1, en línea recta de 20,00 metros.

**2.- Las condiciones para este arrendamiento serán las siguientes:**

- a) El contrato de arrendamiento será de un plazo fijo y tendrá una duración de tres años (03), el que comenzará a regir a contar de la fecha de la notificación de la presente resolución y suscripción del contrato respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 76 del D.L N° 1939, el Fisco de Chile, podrá poner término anticipado al arriendo en forma administrativa y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.
- b) La renta de arrendamiento será anual y anticipada por un valor de \$ **3.119.287 (Tres millones ciento diecinueve mil doscientos ochenta y siete pesos)**, equivalente al **6% del valor de la tasación comercial** del inmueble al segundo semestre del año 2011, renta pagadera en **doce cuotas mensuales de \$ 259.941 (Doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y un pesos)**, valor que se reajustará en los meses de Enero y Julio de cada año, de acuerdo a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I. P.C.). Dichas rentas se cancelarán dentro de los cinco primeros días de cada período de pago. Se deja establecido que **COMERCIANTE UNIDOS SPA.**, quedará obligada a pagar por el período de la ocupación efectuada, la cual fue autorizada mediante Certificado N° 06, de fecha 19 de Enero del 2011, en donde se le facultó para ingresar al inmueble y comenzar el desarrollo de las actividades propias del proyecto. De acuerdo con lo anterior, deberá pagar por el período de ocupación, esto es, a contar del 19 de Enero de 2011, fecha del otorgamiento del Certificado N° 06, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. Este monto adeudado debe ser pagado de contado, dentro de los cinco días hábiles siguientes al momento de la notificación de la Resolución respectiva. El no pago del valor adeudado por la ocupación anticipada, será motivo suficiente para que el Fisco de Chile ponga término inmediato al trámite administrativo que otorga el arrendamiento y/o al contrato de arrendamiento en su caso, debiendo restituir el inmueble ipso facto, sin derecho a indemnización alguna por las mejoras introducidas en el terreno, quedando éstas a beneficio fiscal sin cargo alguno para el Fisco de Chile.

- c) Si el arrendatario no pagare oportunamente las cuotas de arriendo fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las cuotas de la(s) renta(s) adeudadas en la misma proporción que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al período que se está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada cuota de la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual de Tasa de Interés Penal. La mora o atraso de dos períodos o mensualidades enteros en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato a la presente Resolución de arriendo y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora ya señalados y requerir la restitución judicial del inmueble.
- d) El arrendamiento se otorgará solamente para **implementar un proyecto de construcción de locales comerciales para el comercio detallista**, no pudiendo darle al inmueble otro uso que no sea el señalado, debiendo además dar estricto cumplimiento a las actividades, y dentro de los plazos establecidos en la Carta Gantt adjuntada a la respectiva postulación y que se detalla a continuación. El incumplimiento de esta obligación será causal suficiente para poner término anticipado o ipso iure al contrato de arriendo, sin responsabilidad alguna para el Fisco de Chile.

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Trazado, nivelación, movimiento de tierras, emplantados y rellenos compactados.	4º mes	5º mes
Estructuras de hormigón, losas, cadenas pilares y construcción de muro.	5º mes	9º mes
Instalaciones sanitarias y eléctricas	8º mes	11º mes
Terminaciones de cerámica, estuco y pintura	10º mes	11º mes

Los plazos de inicio y término son contabilizados desde la fecha de la notificación de la Resolución que concede el presente arriendo.

- e) El arrendatario no podrá arrendar, subarrendar parcial o totalmente el terreno, transferir las mejoras introducidas sin autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- f) Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones a los bienes raíces; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 17.235. En el evento de que el terreno arrendado esté afecto al pago de contribuciones u otro tipo de impuesto territorial producto del uso de este, el arrendatario deberá cancelar oportunamente los montos que correspondan ante los servicios respectivos. El arrendatario estará obligado a remitir a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá el comprobante de pago de contribuciones, conjuntamente con los comprobantes de pago de cada cuota de arrendamiento. El no pago de las contribuciones u otro tipo de impuesto territorial será causal de término anticipado del presente contrato de arrendamiento. Asimismo, será causal de término anticipado del presente contrato, la no remisión de los comprobantes de pago de contribuciones en los periodos establecidos.
- g) El arrendatario deberá pagar oportunamente las cuentas de agua potable, energía eléctrica, gas de cañería (si corresponde), extracción de basura, gastos comunes y otros que correspondan, debiendo presentar el respectivo comprobante de cancelación cada vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- h) El arrendatario deberá mantener el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él, durante la vigencia del arrendamiento.
- i) Además no podrá ejecutar obras que modifiquen o transformen el inmueble fiscal arrendado, ya sea terminaciones interiores o exteriores u otras, sin previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

- j) Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las cláusulas anteriores, la arrendataria se obliga a otorgar las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.
- k) Toda mejora introducida en el inmueble arrendado sólo podrá ser retirada por el arrendatario al término del arriendo, siempre que pueda separarlas sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario, siempre previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- l) El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otra que sea inmoral o ilícito.
- m) El arrendatario que desee poner término al arriendo, podrá transferir las mejoras introducidas a un tercero, previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial.
- n) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución y posterior contrato de arriendo, entregará una boleta de garantía o un vale vista a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de **\$ 259.941 (Doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y un pesos), equivalente a una cuota mensual**, de acuerdo a lo establecido en el inciso 2º art. 68 del D.L. N° 1939 del año 1977 y el Manual de Arriendos del Ministerio de Bienes Nacionales. La Garantía será devuelta al arrendatario transcurridos 30 días de restituido el inmueble y deducidos las sumas que se encuentren adeudadas. El plazo de vigencia del documento en garantía debe ser como mínimo superior en dos meses a la fecha de vencimiento del contrato.
- o) El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente resolución por parte del arrendatario, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. N° 1939 de 1977.
- p) En el evento que se disponga o produzca la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones, el arrendatario no tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras que haya introducido en el terreno, quedando éstas a beneficio fiscal, sin cargo alguno para el Fisco.
- q) Corresponde al arrendatario dar estricto cumplimiento a las demás normas legales, reglamentarias y ordenanzas impartidas por los organismos del Estado, en materia medio ambiental, forestal, agrícola, de protección de los recursos naturales y de ordenamiento territorial.
- r) El Fisco representado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales se reserva el derecho de poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, al presente arrendamiento, previo aviso de un período de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor.
- s) En todo lo demás se regirá por lo dispuesto en el párrafo III, Título III del D.L. N° 1939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.
- t) La presente Resolución que dispone este arrendamiento, se entenderá perfeccionada por el sólo hecho que transcurran quince (15) días desde su notificación administrativa al arrendatario, sin que éste haya formulado reclamos u observaciones.

Regístrese en el Ministerio de Bienes Nacionales, Anótese y Comuníquese.

**POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES**



**DANIEL ORTEGA MARTINEZ**

Secretario Regional Ministerial  
Bienes Nacionales  
Región de Tarapacá