



MBH/MEZ/mqs
EXP. 012-AR-509183

SOC. COM. E IND. TREIN LTDA.-
Concede arrendamiento de terreno fiscal
ubicado en Sector Huantajaya, Comuna Alto
Hospicio y Provincia de Iquique, Región de
Tarapacá.

IQUIQUE, 9 - OCT. 2012

EXENTA N° 0001195 /.-

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,

CONSIDERANDO: La solicitud de arrendamiento presentada por la **SOC. COM. E IND. TREIN LTDA.**, representada por don Máximo Ossio Novoa, de fecha 30 de Octubre del 2009; 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 disponible. El Sector cuenta con planificación y levantamiento, a partir del cual se podrán generar los planos respectivos; lo resuelto por el Comité Consultivo de este Servicio en Sesión N° 141, de fecha 5 de Enero del 2010, que evaluó la postulación y aprobó con cambios, en el sentido de modificar la asignación de venta directa a arriendo, debiendo presentar permisos sectoriales de Vialidad, S.S.I. y del Servicio de Evaluación Ambiental si corresponde, entregando un compromiso formal de realizar un cierre perimetral, además de publicidad de la imagen corporativa de la Empresa, a objeto de poder aportar con el mejoramiento del sector y plano, lo que fue notificado mediante oficio Ord. N° 376, de fecha 12 de Febrero del 2010; Carta de fecha 26 de Julio del 2011, mediante la que el recurrente acepta lo resuelto por el Comité Consultivo y solicita formalmente dar inicio al trámite de arriendo. Sin perjuicio de lo anterior deberá quedar establecido en la presente Resolución de arriendo que tanto los permisos sectoriales como ambientales deberán estar aprobados en forma previa a la ejecución del proyecto; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 69, Carta Gantt rolante a fs. 5; además de toda la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

R E S U E L V O:

1.- CONCÉDESE a la SOCIEDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL TREIN LTDA., R.U.T. N° 77.947.190-K, representada por don Máximo Ossio Novoa, R.U.T. N° 9.938.165-5, con domicilio en Ruta A-16, Km. 11, Lote N° 1, Comuna de Alto Hospicio, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en la Ruta A-16, Km. 33, Sector Huantajaya, Comuna Alto Hospicio y Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a fojas 783 vta. N° 1032 del año 1979, reinscrita a fs. 1071 vta. N° 1746 del año 2011, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, individualizado en el Plano N° 01107-959-C-R del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 2,50 Hás., Rol de Avalúo N° 7302-04 del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

- NORTE** : Faja fiscal de Vialidad que lo separa de Ruta 16, en línea recta de 265,55 mts., comprendida entre vértice A y vértice B.
- ESTE** : Terreno fiscal, en línea recta de 21,05 mts., comprendida entre vértice B y vértice C.
- SUR** : Terreno fiscal, en dos parcialidades definidas por línea recta de 121,40 mts., comprendida entre vértice C y vértice D y línea recta de 178,30 mts., comprendida entre vértice D y vértice E.
- OESTE** : Terreno fiscal, en línea recta de 135,40 mts., comprendida entre vértice E y vértice A.

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

- a) El contrato de arrendamiento comenzará regir a contar del día primero del mes siguiente a la notificación administrativa de la presente Resolución y será de un plazo fijo que tendrá una duración de cinco años (05). 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 \$ 17.258.002 (Diecisiete millones doscientos cincuenta y ocho mil dos pesos), equivalente al 6% de la tasación comercial del inmueble al segundo semestre del año 2012, renta pagadera en doce cuotas mensuales de \$ 1.438.167 (Un millón cuatrocientos treinta y ocho mil ciento sesenta y siete 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 la **SOC. COM. E IND. TREIN LTDA.**, quedará obligado a pagar por el periodo de la ocupación efectuada, la cual fue autorizada mediante Certificado N° 89, de fecha 9 de Abril del 2010, 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 9 de Abril del 2010, fecha del otorgamiento del Certificado N° 89 y la fecha de la notificación de la Resolución respectiva. 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 del inmueble.
- d) El arrendamiento se otorgará solamente para la **implementación de una placa de alojamiento, alimentación y estacionamientos para el sector transportes**, 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 rolante a fs. 5 del expediente que origina la presente Resolución y que se detalla a continuación:

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Instalación red de iluminación solar	4º trimestre año 1	1º trimestre año 2
Obras diversas (vías de acceso, postación, agua potable)	4º trimestre año 1	4º trimestre año 1
Cierre perimetral	4º trimestre año 1	1º trimestre año 2
Habilitación aparcadero	4º trimestre año 1	1º trimestre año 2
Construcción de galpón	4º trimestre año 1	2º trimestre año 2
Construcción de garita	1º trimestre año 2	1º trimestre año 2
Construcción de bodega	1º trimestre año 2	2º trimestre año 2
Construcción oficina administración	1º trimestre año 2	1º trimestre año 2
Construcción de comedores	1º trimestre año 2	3º trimestre año 2
Construcción de bodega	1º trimestre año 2	1º trimestre año 2

Los plazos de inicio y término son contabilizados desde la fecha de la notificación de la Resolución y suscripción del contrato respectivo, que concede el presente arrendamiento. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones será causal suficiente para poner término anticipado o ipso iure al contrato de arrendamiento, sin responsabilidad alguna para el Fisco de Chile.

- e) El arrendatario no podrá arrendar, subarrendar, ceder 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 períodos 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, el arrendatario 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 \$ 1.438.167 (**Un millón cuatrocientos treinta y ocho mil ciento sesenta y siete 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 a la arrendataria 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 arrendatario previo a la ejecución del proyecto deberá contar con los permisos sectoriales y ambientales aprobados.
- p) El arrendatario, en cumplimiento a lo establecido en el Oficio Circular N° 2, de fecha 10 de Mayo del 2012, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales, se obliga a la entrega anual de la Declaración Jurada de Uso, completa y firmada por el beneficiario o el representante legal, según corresponda, a contar del primer año transcurrido desde la fecha de dictación del acto administrativo respectivo. Para cada año siguiente se establece como plazo de entrega de la Declaración, el mes que contiene la fecha de cumplimiento de cada año sucesivo.
- q) 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.
- r) 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.
- s) 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.

- t) 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.
- u) 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.
- v) 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



MARIA DEL PILAR BARRIENTOS HERNANDEZ

Secretaria Regional Ministerial
Bienes Nacionales
Región de Tarapacá