



COMPAÑÍA DE PETROLEOS DE CHILE, COPEC S.A.- Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en la Ruta 5 s/n, Km. 1.810, Comuna de Pozo Almonte, Provincia del Tamarugal, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, 12 DIC. 2011

EXENTA N° 1331 /.-

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 **COMPAÑÍA DE PETROLEOS DE CHILE, COPEC S.A.**, de fecha 28 de mayo del 2009; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble solicitado es fiscal, no contando con actos de administración previos, encontrándose disponible para los fines requeridos; lo resuelto por el Comité Consultivo de este Servicio en Sesión 128, de fecha 01 de Julio del 2009, que aprobó la postulación con cambios de asignación de venta directa a arriendo y cambio de superficie de 3 Has. A 1 Ha. El arriendo será por un año renovable con opción de venta, siempre que la Empresa desarrolle las etapas de estudios y urbanización que señaló en el Plan de Inversiones del proyecto productivo presentado en esta SEREMI, lo que se notificó con oficio Ord. N° 2263, de fecha 5 de Agosto del 2009. En carta de fecha 5 de Octubre del 2009, la recurrente solicita a esta SEREMI reconsideración relativa a la ampliación del terreno, ya que el proyecto a ejecutar requiere las dimensiones de 210 metros de frente por la Ruta Panamericana y 100 metros de fondo, considerando que existirán además 35 metros de faja fiscal, la cual estará destinada a mejoramiento y jardines, es decir se necesitan 2,1 hás., para ejecutar el megaproyecto rutero. En sesión N° 135 de fecha 20 de Octubre del 2009, se modifica lo resuelto por dicho Comité Consultivo en su sesión N° 128, de fecha 1° de Julio del 2009 y acepta la modificación de superficie a 21.000 m², debiendo presentar la recurrente un pronunciamiento de la SEREMI del MOP, en relación al ancho de fajas de protección en ese sector, conforme a su proyecto y las rutas colindantes. Se deberá considerar dentro de la ejecución del proyecto un plan de mejora respecto de los terrenos recientemente transferidos por Bienes Nacionales a la Compañía para un fin similar. Dicho resultado fue notificado por Oficio Ord. N° 3157 de fecha 3 de Noviembre del 2009, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá. Mediante carta de fecha 20 de Noviembre del 2009, la Cía. de Petróleos de Chile, Copec S.A., acepta lo resuelto por el Comité Consultivo en sesión N° 135 del 2009 y solicita formalmente iniciar el trámite de arriendo. Posteriormente, en sesión N° 152, de fecha 21 de Abril del 2010 se agregan observaciones y

cambios al expediente, se tramitará el arriendo por 6 Hás., en vez de 2,1 Hás. El expediente deberá ser revalidado por la 6 Hás., en la etapa de Validación Catastral 2 y se deberá notificar al usuario acerca del cambio introducido, el cual deberá remitir expresamente su aceptación a lo resuelto por el Comité Consultivo en sesión N° 152 del 2010, ya que esto implicará modificar el plano por la nueve superficie. Dicho resultado fue notificado mediante oficio Ord. N° 1109, de fecha 27 de abril del 2010, de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. En carta de fecha 10 de junio del 2010, la Cía. de Petróleos de Chile, Copec S.A., acepta lo resuelto por el Comité Consultivo de esta Seremi en Sesión N° 152 del 2010. Se adjunta Ord. N° 0413 de fecha 13 de Abril del 2011 de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, en la cual se acepta la solución conceptual presentada y que fue solicitado en sesión N° 135 del 2009 de esta SEREMI, donde se solicitó el pronunciamiento del MOP; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Carta Gantt de fs. 5; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 51; además, de toda la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

R E S U E L V O:

1.- CONCÉDESE a COMPAÑÍA DE PETROLEOS DE CHILE, COPEC S.A., R.U.T. N° 99.520.000-7, representada legalmente por Don Santiago Patricio Santa Cruz Hudson, R.U.T. N° 11.833.615-1, con domicilio en Agustinas N° 1382, de Santiago, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en la Ruta 5 s/n, Km. 1.810, Comuna de Pozo Almonte, Provincia del Tamarugal, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola a fojas 1396 N° 1366, año 1983, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte, individualizado en el Plano N° 01401-815-C-R del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 6,00 Hás., Rol Avalúo N° 2771-01, del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

NORTE : Terreno fiscal en línea AB de 200,00 metros.
ESTE : Terreno fiscal en línea BC de 300,00 metros.
SUR : Terreno fiscal en línea CD de 200,00 metros.
OESTE : Faja fiscal de Vialidad, en línea DA de 300,00 metros.

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

- a) El contrato de arrendamiento comenzará a regir a contar del día primero del mes siguiente a la notificación administrativa de la Resolución Exenta que concede el arrendamiento y tendrá una vigencia de un (01) año renovable. 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 \$ **15.528.341 (Quince millones quinientos veintiocho mil trescientos cuarenta y un pesos)** equivalente al **6% de la tasación comercial** del inmueble al segundo semestre del año 2011, renta pagadera en **doce cuotas mensuales de \$ 1.294.028 (Un millón doscientos noventa y cuatro mil veintiocho 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.
- 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 la **implementar un proyecto de distribución de combustible, servicio de comida, minimarket, baños y servicios ruteros**, 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
Urbanización	3° trimestre año 1	4° trimestre año 1
Construcciones	3° trimestre año 1	2° trimestre año 2
Equipamiento	4° trimestre año 1	2° trimestre año 2

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 las 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 \$ 1.294.028 (**Un millón doscientos noventa y cuatro mil veintiocho pesos**), monto equivalente a una cuota mensual de arrendamiento, 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 y Comuníquese.

POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES



DANIEL ORTEGA MARTINEZ
Secretario Regional Ministerial
Bienes Nacionales
Región de Tarapacá