

**Seremi
Región de
Antofagasta**

Ministerio de
Bienes Nacionales

RLG/kgb

**AUTORIZA CESIÓN DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE FISCAL
SIGNADO COMO SITIO 3 DE LA MANZANA I,
SECTOR DENOMINADO AMPLIACIÓN PUERTO
SECO, COMUNA DE CALAMA, PROVINCIA EL LOA
Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA, AUTORIZADO
MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N° E-14606 DE
FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2016.**

ANTOFAGASTA, 09 MAR. 2017

EXENTA N° 0186.-

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 78 del D.L. N°1.939 de 1.977, que establece la facultad de ceder los contratos de arrendamiento previa autorización del Ministerio, en relación con los artículos 66 a 82 del mismo cuerpo legal que establece la forma de conceder contratos de arriendo a los particulares; las facultades que otorga el D.S. N° 386 de 16 de julio de 1.981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta N°1.831 de 11 de agosto de 2.009 de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; las instrucciones impartidas en la Orden Ministerial N°1 de 2.015 del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N°1 de 1.998 del Ministerio de Hacienda; y lo señalado en la Resolución N°1.600 de 30 de octubre de 2.008 de la Contraloría General de la República; D.S. N°42 de 17 de marzo de 2.014 que nombra a don Arnaldo Gómez Ruíz como Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta; Lo dispuesto por las leyes N°19.880 y 18.575; todos los documentos que obran en expediente administrativo N° 023AR461265-R1.

CONSIDERANDO:

1. Que, el Fisco de Chile es propietario del inmueble fiscal signado como Sitio 3 de la manzana I, del sector denominado Ampliación Puerto Seco, comuna de Calama, provincia El Loa y región de Antofagasta, individualizado en el plano N° II-3-5856-C-R, inscrito a nombre del Fisco a fojas N° 49 vuelta, bajo el número 57 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de El Loa Calama, correspondiente al año 1928.
2. Que, con fecha 13 de octubre de 2016, mediante Resolución Exenta N° E-14606 de esta Secretaría, se otorgó en arrendamiento el inmueble citado en el considerando anterior, a **TIGER INGENIERIA Y SERVICIOS S.A** Rut N° 99.598.670-1.
3. Que, mediante carta S/N, de fecha 24 de octubre de 2016, don Fernando Reyes Arriagada, Gerente general de Mainservi Limitada, solicita la cesión de contrato de arriendo de la empresa Tiger Ingeniería y Servicios S.A .
4. Que, con fecha 21 de diciembre de 2016, a través de ordinario SE02-004980, el infrascrito solicita antecedentes necesarios para la continuidad del trámite de cesión.

5. Que, con fecha 06 de enero de 2017, Fernando Reyes Arriagada, Gerente General de Tiger Ingeniería y Servicios S.A. da respuesta a requerimiento de esta Secretaría Regional Ministerial, a través de misiva TIG-01/17.

6. Que, a través de Resolución Exenta N° 0041 de fecha 20 de enero de 2017, se modifica Resolución Exenta N° E-14606 de fecha 13 de octubre de 2016, en lo relativo a la cláusula quinta de la parte dispositiva del mismo acto administrativo, denominada "Renta de Arrendamiento, forma y lugar de pago".

7. Que, mediante Minuta Interna Unidad de Bienes N° 83, de fecha 15 de febrero de 2017, la encargada de Unidad de Bienes solicita a la encargada de Unidad Jurídica (s) considerar pertinente la cesión de contrato, salvo observaciones o elementos de tipo jurídico, que impidieran la gestión.

8. Que, resueltas las observaciones indicadas por Unidad Jurídica a través de documento conductor N° 449673, se hace necesario autorizar cesión de contrato de arrendamiento.

RESUELVO:

1° AUTORIZÁSE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO de inmueble fiscal signado como Sitio 3 de la manzana I, del sector denominado Ampliación Puerto Seco, comuna de Calama, provincia El Loa y región de Antofagasta, individualizado en el plano N° II-3-5856-C-R a favor de **MAITENANCE INTEGRAL SERVICE LIMITADA, RUT 76.193.233-0**, representada para estos efectos por doña Lorena Luisa Trejos Pizarro, cédula de identidad 11.376.030-3, ambos, con domicilio para estos efectos en Punta Arenas #2474 345 C 401, Calama.

2° Dicho inmueble se encuentra individualizado en el plano N° II-3-5856-C-R, le corresponde **ID CATASTRAL 239709**, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos bajo el número 5309-0003, y se encuentra inscrito a nombre del Fisco a fojas N° 49 vuelta, bajo el número 57 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de El Loa Calama, correspondiente al año 1928; tiene una superficie de 0,52 hectáreas, y cuyos deslindes particulares son los siguientes:

NORTE: Calle 4, en línea recta de 57,12 metros;

ESTE: Sitio N° 4, en línea recta de 57,12 metros;

SUR: Parte de sitio N° 6 y parte del Sitio N° 12, en línea recta de 57,12 metros;

OESTE: Sitio N° 2, en línea recta de 90,85 metros;

3° Sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Resolución Exenta N° E-14606 y Exenta N° 0041 ya citadas, ambas de esta Secretaría, respecto de la anterior arrendataria y, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 67 del D.L 1.939 de 1.977, las cláusulas o condiciones del referido contrato de arrendamiento cuya cesión se autoriza en este acto, son las siguientes:

Primero. Plazo. La presente cesión se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación de esta resolución al cedente y nuevo arrendatario, sin que éste haya formulado reparos, y mantendrá su vigencia hasta el 01 de diciembre de 2020. Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Ley N° 1.939 del año 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.

Segundo. Destino del Inmueble. El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para el siguiente objeto: **"Uso productivo"**.

Tercero. Entrega material del Inmueble. El inmueble será entregado materialmente una vez que se haya tramitado totalmente el acto administrativo que concede la cesión del contrato de arrendamiento, sin perjuicio del acta de entrega de inmueble que se practique.

Cuarto. Boleta de Garantía. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario tomó una Boleta de **Garantía bancaria N° 0310935** del **Banco Bci**, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de \$260.858.- (**doscientos sesenta mil ochocientos cincuenta y ocho pesos**). La fecha de expiración de esta boleta es el **10 de julio de 2022**. 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.

Quinto. Renta de arrendamiento, forma y lugar de pago. La renta de arrendamiento ascenderá a la suma en pesos de \$260.858.- (**doscientos sesenta mil ochocientos cincuenta y ocho pesos**). Esta renta se pagará mensualmente, 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.

La renta mencionada en la cláusula, se reajustará el primero de enero y el primero de julio de cada año, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con los artículos 25 de la Ley 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del Decreto Ley 1939; reevalúo que es informado por el servicio por el Servicio de Impuestos Internos.

Sexto. Reajuste de la Renta. La renta mencionada en la cláusula anterior se reajustará el primero de enero y el primero de julio de cada año, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo al artículo 25 de la Ley 17.235, en relación con el inciso segundo del artículo 69 del D.L. 1.939 de 1.977, revalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

Séptimo. 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 D.F.L. N°1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación de este impuesto 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.

Octavo. 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

arriendo 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.

Noveno. 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.

Décimo. 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, cierres 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.

Décimo Primero. Mejoras Útiles. El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el Secretario Regional Ministerial 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.

Décimo Segundo. 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 las cláusulas novena y décima señaladas precedentemente.

Décimo Tercero. 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.

Décimo Cuarto. 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.

Décimo Quinto. 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.

Décimo Sexto. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal. El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento sin autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales por Resolución expresa, de conformidad a lo dispuesto en artículo 78 del D.L. 1.939 del año 1977. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

Décimo Séptimo. 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, por todo el tiempo que dure el retardo, 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.

Décimo Octavo. 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 70 del D.L. N° 1.939 de 1977.

Décimo Noveno. Causales de término anticipado del Arriendo. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 80 inciso primero del D.L. N° 1.939 de 1977, que señala que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el párrafo III relativo al arrendamiento de la norma legal citada precedentemente, en sus reglamentos, o en el decreto o resolución respectiva, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento. Sin perjuicio de lo anterior y sólo por vía ejemplar 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.

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 4º y siguientes del artículo 80 del D.L. Nº 1.939 de 1977.

Vigésimo. Restitución del inmueble. El arrendatario se obligará 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 y el fiscalizador competente.
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.

Vigésimo Primero. Aplicación supletoria del Decreto Ley Nº 1.939 de 1977. En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. Nº 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.

Vigésimo Segundo. Notificación al Arrendatario. La presente resolución se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación de este acto administrativo al

cedente y nuevo arrendatario, sin que este haya formulado reparos o cuando acepte expresamente y renuncie al plazo restante.

Vigésimo Tercero. 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.

Vigésimo Cuarto. Domicilio. Para todos los efectos del presente contrato, el arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia del lugar en que se emplaza el inmueble.

Vigésimo Quinto. Personería. La personería de ARNALDO GÓMEZ RUÍZ, Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta, consta en Decreto número 42 de fecha 17 de marzo de 2014, del Ministerio de Bienes Nacionales.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE


ARNALDO GÓMEZ RUÍZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DE ANTOFAGASTA

Distribución:

- Destinatarios.
- Archivo Unidad Jurídica.
- Oficina de Partes.
- Expediente.

