Seremi
Región de
Antofagasta

Ministerio de
Bienes Nacionales

RLG/lng

AUTORIZA CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE FISCAL SIGNADO COMO LOTE 4, SECTOR LA NEGRA COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA, AUTORIZADO MEDIANTE RESOLUCIÓN EXENTA N° 315, DE FECHA 06 DE MARZO DE 2013.

15 JUN 2015

EXENTA Nro. 0629

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículo 78 del D.L. N° 1.939 de 1977, 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 arriendos a los particulares; 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 Nº 1831 de 11 de agosto de 2009 de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; las instrucciones impartidas en la Orden Ministerial N° 1 de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales; 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; y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; DS Nº 42 del 17 de Marzo de 2014 que nombra a Don Arnaldo Gómez Ruiz como Secretario Regional Ministerial de la Región de Antofagasta; Lo dispuesto por las leyes Nº 19.880 y 18.575; todos los documentos que obran en el expediente administrativo N°02-AR-001597.

CONSIDERANDO:

1. Que, el Fisco de Chile es propietario del inmueble fiscal signado como lote 4, sector La Negra, comuna, provincia y región de Antofagasta, individualizado en el plano N° II-2-4931-CR, inscrito a nombre del Fisco a fojas 3497 vta., bajo el N° 3775, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2014.

2. Que, con fecha 06 de marzo de 2013, mediante Resolución Exenta N° 315 de esta Secretaría, se otorgó en arrendamiento el inmueble citado en el considerando anterior a INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA, RUT N° 76.064.098-0, representada por don MISAEL LORENZO ESCOBAR LONCOMILLA, RUT 12.837.937-1.

3. Que, mediante carta S/N, de fecha 16 de diciembre de 2014, don MISAEL ESCOBAR LONCOMILLA, en su calidad de representante legal de INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA, solicitó formalmente se le autorice la cesión del contrato de arrendamiento ya individualizado a don MARCO ANTONIO MEDEL ECHEVERRIA, RUT N° 8.683.459-6.

4. Que mediante ORD SEO2-1496/2015, de fecha 30 de marzo de 2015, esta Secretaría solicita mayores antecedentes que permitan evaluar la pertinencia de la cesión del contrato de arriendo individualizado en el considerando primero de esta resolución. Antecedentes que fueron acompañados por el interesado mediante carta s/N° de fecha 15 de abril de 2015.

5. Que mediante ORD SEO2-2285/2015, de fecha 07 de mayo de 2015, esta Secretaría reitera la solicitud de aclarar y/o complementar la información, referida principalmente a acreditación de la capacidad de pago del cesionario. Antecedentes que fueron ingresadas por el interesado a esta Secretaría, con fecha 13 de mayo de 2015.

6. Que asimismo el actual arrendatario, acompañó un instrumento notarial, de fecha 09 de abril de 2015, autorizado por el Notario Público y Conservador de Minas de Antofagasta, don Julio Abasolo Aravena, manifestando en el mismo documento su intención de ceder el referido contrato a don MARCO ANTONIO MEDEL ECHEVERRIA.

RESUELVO:

I. AUTORIZASE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO del inmueble fiscal signado con el lote 4 del Sector la Negra, comuna, provincia y región de Antofagasta, en favor de don **MARCO ANTONIO MEDEL ECHEVERRIA**, chileno, casado, R.U.T. 8.683.459-6, domiciliado en Avenida Balmaceda N°2472, piso 7, oficina 71, edificio Costanera Centro, Antofagasta.

Dicho inmueble se encuentra individualizado en el plano N° II-2-4931-CR, inscrito a nombre del Fisco a fojas 3497 vta., bajo el N° 3775, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2014, rol de avalúo 6803-3, con una superficie de 2 hectáreas y cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE: terrenos fiscales vacuos, en trazo IJ de 301,52 metros; AL SUR: lote 1, en trazo BA, de 301,47 metros; AL ESTE: terrenos fiscales vacuos en trazo JB de 66,67 metros; AL OESTE: terrenos fiscales que lo separan de la Ruta 5, en trazo AI de 66,67 metros.

II. Sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Resolución Exenta N° 315 de 2013 de esta Secretaría, respecto de la anterior arrendataria, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 67 del D.L 1939 de 1977, las cláusulas o condiciones del referido contrato de arrendamiento cuya cesión se autoriza en este acto, son las siguientes:

Primero. <u>Plazo</u>. La presente cesión se perfeccionará transcurridos 15 días desde la notificación de esta resolución al cedente y nuevo arrendatario, sin que este haya formulado reparos, y mantendrá su vigencia hasta el 01 de abril de 2016. 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.

Segundo. <u>Destino del Inmueble.</u> El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para maestranza y aparcamiento de insumos mineros.

Tercero. <u>Entrega material del Inmueble.</u> El Inmueble será entregado materialmente una vez que se haya tramitado totalmente el acto administrativo que

concede la cesión del contrato de arrendamiento, lo que implica que se haya ingresado a esta Secretaria el acta de notificación de dicho acto conjuntamente con la aceptación del inventario señalado en la cláusula vigésimo segunda de esta resolución.+4

Cuarto. **Boleta de Garantía.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario tomó una Boleta de **Garantía bancaria N° 0236713** del **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de **$2.208.517.- (dos millones doscientos ocho mil quinientos diecisiete pesos)** correspondiente a un período de pago mensual. La fecha de expiración de esta boleta es el **30 de junio de 2016**. 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 de**$2.208.517.- (dos millones doscientos ocho mil quinientos diecisiete pesos)**, la cual 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. .

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. 1939 de 1977, 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 Nº 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 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 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 a 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 contratare 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, 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.

Undécimo. 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.

Duodécimo. 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.

Decimotercero. 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: **a)** Que se trata de un inmueble fiscal; **b)** Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento; **c)** Fecha de inicio y de término del arrendamiento; **d)** Destino del arrendamiento; **e)** Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT; **f)** Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos en su caso.

Decimocuarto. 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.

Decimoquinto. 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 Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

Decimosexto. 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.

Decimoséptimo. Mora en el pago de la renta. El arrendatario que no pagare 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.

Decimoctavo. 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.

Decimonoveno. 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, resolución o contrato respectivo 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: **a)** La mora de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta; **b)** El no pago de contribuciones; **c)** 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; **d)** El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de la SEREMI respectiva; **e)** Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito; **f)** La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva; **g)** 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; **h)**

La no renovación de la Boleta de Garantía, si procede.

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.

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, 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 esta prórroga el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para el arrendatario por el 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" referido anteriormente

Junto con lo anterior, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes: **a)** Recibo que acredite el pago de las contribuciones; **b)** Recibo que acredite el pago de gastos básicos, tales como agua, luz, gas y gastos comunes; **c)** Acta de restitución del inmueble fiscal firmada por el arrendatario y el fiscalizador competente; **d)** 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 antes del 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 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.

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. Lo anterior sin perjuicio de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Antofagasta, del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo", incluido como Anexo 2 de esta resolución.

Este documento deberá ingresarse dentro de un plazo máximo de un mes contado

Este documento deberá ingresarse dentro de un plazo máximo de un mes contado desde la notificación de 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

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 MANUEL GÓMEZ RUIZ, 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.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

ARNALDO GÓMEZ RUÍZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES
ANTOFAGASTA

Distribución:
- Destinatario
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- Expediente (2)

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

CAG

Concede arrendamiento de inmueble fiscal signado como Lote 4, sector La Negra, Comuna, Provincia y Región de Antofagasta, a **INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA.**

EXPEDIENTE: 02-AR-001597

Antofagasta, 6/03/13

EXENTA Nº 315 /

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del D.L. Nº 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. Nº 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por la Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, del Ministerio de Bienes Nacionales; D.S Nº 91 de fecha 15 de diciembre de 2011, Orden Ministerial Nº 01 de fecha 21 de septiembre de 2012, y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por **INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA RUT 76.064.098-6**, de fecha **25 DE MAYO DE 2012,** se han cumplido formalmente todos los trámites de rigor que exige esta Secretaría Regional Ministerial para acceder a la celebración de un contrato de arrendamiento y el hecho de encontrarse disponible el inmueble fiscal que más adelante se individualiza.

Que, mediante Oficio ORD.SE02-6847/2012 de fecha 12 de diciembre de 2012, se le informa al solicitante respecto de renta y condiciones de arrendamiento y manifestando esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, el interés público de asignar el inmueble fiscal ya citado, autorizando la confección de la presente Resolución que concede el arrendamiento a su nombre por el

periodo de 3 años.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a **INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA, PERSONA JURÍDICA RUT N° 76.064.098-6,** domiciliada en **CALLE 14 DE FEBRERO # 1985 OFICINA 1003, ANTOFAGASTA**, representada para estos efectos por **MISAEL LORENO ESCOBAR LONCOMILLA, RUT N° 12.837.937-1**, el inmueble fiscal signado como **LOTE 4, SECTOR LA NEGRA, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE ANTOFAGASTA**.

El inmueble se encuentra inscrito a nombre del Fisco de Chile, a Fojas 850 vuelta N° 1003 del Registro de Propiedad del año 1965, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; individualizado en el Plano Nº II-2-4931-CR; **Rol de avalúo n° 6803-3,** con una superficie de 2 Has. y cuyos deslindes son los siguientes:

NORTE: Terrenos fiscales vacuos, en trazo IJ de 301,52 m.;
ESTE : Terrenos fiscales vacuos, en trazo JB de 66,67 m.;
SUR: Lote 1, en trazo BA de 301,47 m.;
OESTE: Terrenos fiscales que lo separa de la Ruta 5, en trazo AI de 66,67 m.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. <u>Plazo</u>.

   Comenzará a regir a contar del día 1º de abril de 2013 y será por el plazo de **TRES AÑOS,** venciendo en consecuencia el 1 de abril de 2016. 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. **Objeto del arrendamiento**.

El inmueble fiscal será destinado exclusivamente como **MAESTRANZA Y APARCAMIENTO DE INSUMOS MINEROS.**
Se prohibe dar uso diverso al autorizado.

3. **Boleta de Garantía.**

Para garantizar el pago de las rentas de arrendamiento, eventuales deterioros en el inmueble, y el cumplimiento de todas las obligaciones que impone la presente resolución, **INDUSTRIAL Y SERVICIOS PROSER LIMITADA** tomó a favor de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta **Boleta de Garantía Nº 421438-4 emitida por el Banco De Chile**, por la suma de **$2.053.145.- (dos millones cincuenta y tres mil ciento cuarenta y cinco pesos)**, con fecha de vencimiento 01 de agosto de 2016. La boleta bancaria deberá ser retirada una vez finalizado el contrato que se autoriza por este acto en el plazo de 8 días contados desde que se haya otorgado total y definitivo finiquito, previo informe de la Unidad de Bienes, por parte de esta Secretaría Ministerial. La no renovación de la boleta de garantía dentro de plazo, será causal de término anticipado del contrato que se autoriza. Si la Boleta de Garantía no es retirada dentro de dicho plazo será devuelta a la institución bancaria emisora.

4. **Forma y lugar de pago.**

La renta de arrendamiento, que será pagadera mensualmente y anticipada dentro de los cinco primeros días de cada lapso, ascenderá a la cantidad de **$2.053.145.-(dos millones cincuenta y tres mil ciento cuarenta y cinco pesos)**, en los lugares y en la forma que se indique en la Secretaría Regional Ministerial u Oficina Provincial respectiva.

5. **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 con el artículo 25 de la Ley 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reevalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.

6. **Pago de Contribuciones.**

Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº1 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 arrendamiento, tanto en materia 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 de oficio sin expresión de causa 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 contratare o que corresponda, 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 el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las reparaciones locativas, aún las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad desconocida del inmueble arrendado. Sólo a modo ejemplar, son de costa del arrendatario las reparaciones por cualquier desperfecto que experimente el inmueble en sus cielos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefón, 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. **Proyecto de mejoras.**

El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI o Jefe de la Oficina Provincial lo autoriza expresamente. Estas

mejoras podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento previa tasación de la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

11. **Cercamiento perimetral del inmueble fiscal.**

El arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación clara con el bien nacional de uso público colindante. Conforme al artículo 844 del Código Civil, el cercamiento podrá consistir en paredes, fosos, cercas vivas o muertas.

12. **Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales.**

Dentro de un plazo de 30 días corridos a partir del inicio de este tipo de arriendos, 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:

a) Que se trata de un inmueble fiscal.
b) Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
c) Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
d) Destino del arrendamiento.
e) Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
f) Hectáreas o m^2 de la propiedad arrendada, de ser baldía, o m^2 construidos y no construidos, en caso contrario.

13. **Declaración jurada de uso.**

Con el objetivo de mantener informada a esta Secretaría Regional Ministerial, respecto del uso y estado del inmueble **arrendado**; la arrendataria se obliga a la entrega anual de una Declaración Jurada de Uso, firmada por el **arrendatario** o representante legal en su caso - conforme al modelo que se adjunta- la que deberá ser entregada en esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, en el mes de **marzo** de cada año. Ante la no presentación de la Declaración o la constatación de información falsa, el Ministerio de Bienes Nacionales se reserva el derecho de poner término inmediato al presente acto administrativo.

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 Secretaria 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, sin autorización previa de la Secretaria Regional de Bienes Nacionales mediante resolución expresa. 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 pagare 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 al 3% mensual de Tasa de Interés Penal.

No obstante lo anterior, el arrendatario en mora podrá suscribir con el Ministerio de Bienes Nacionales un Convenio de Pago, cumpliéndose los siguientes requisitos copulativos:

- La Resolución de Arriendo se encuentre vigente.
- Autorización expresa del SEREMI.

17. **Mora de dos periodos 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. Nº 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 no pago de contribuciones.
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. Nº 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 incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte del arrendatario, serán causal suficiente para poner término anticipado al presente arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad para el Fisco; previo aviso de un período de pago. El arrendatario no podrá oponerse al desahucio, ni alegar plazo alguno a su favor, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 76 del D.L. 1939 de 1977.

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 del presente contrato, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales. Junto con lo anterior, el arrendatario deberá presentar los siguientes antecedentes:

a) Recibo que acredite el pago de las contribuciones.

b) Recibo que acredite el pago de gastos básicos.

c) Acta de entrega de recepción de inmueble fiscal firmada por el arrendatario y el fiscalizador competente.

d) Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago o la no presentación de los antecedentes requeridos facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

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 que dispone este arrendamiento, se entenderá perfeccionada por el solo hecho que transcurran quince (15) días desde su notificación administrativa al arrendatario, sin que éste haya formulado reclamos; o cuando el arrendatario acepte expresamente la presente resolución de arrendamiento y renuncie al plazo restante.

La presente resolución es de arrendamiento y no constituye indicio ni principio de venta alguna. Cualquier mejora o inversión en el terreno es por cuenta propia del arrendatario y no obliga a esta Secretaría a enajenar. Será por políticas ministeriales que esta Secretaría tome alguna decisión de venta a solicitud de parte.

22. **Domicilio de notificaciones.**

Salvo la primera, 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.

23. **Domicilio.**

Para todos los efectos del presente contrato el arrendatario fija como domicilio el inmueble fiscal objeto del arrendamiento, y prorroga expresamente competencia en los Tribunales de Justicia de Antofagasta.

Anótese, regístrese, comuníquese, y archívese.
"POR ORDEN DEL SEÑOR SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES".

CHRISTIAN BERNDT CASTIGLIONE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ANTOFAGASTA

-Destinatario
Expediente
-Unidad de Arrendamiento
-Unidad Administrativa
Oficina de Partes