

**Seremi
Región de
Antofagasta**

Ministerio de
Bienes Nacionales


RLG/pah

**AUTORIZA CESIÓN DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE FISCAL UBICADO A
33 KILÓMETROS AL SURESTE DE ANTOFAGASTA,
RUTA 5, COMUNA, PROVINCIA Y REGIÓN DE
ANTOFAGASTA, AUTORIZADO MEDIANTE
RESOLUCIÓN EXENTA N° E-15883 DE FECHA 20 DE
NOVIEMBRE DE 2015.**

ANTOFAGASTA, 29 JUL. 2016

EXENTA N° 0869.-

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 78 del D.L. N°1.939 de 1.977, que establece la dificultad 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° 2AR1937.

CONSIDERANDO:

1. Que, el Fisco de Chile es propietario del inmueble fiscal ubicado a 33 kilómetros al sureste de Antofagasta, Ruta 5, comuna, provincia y región de Antofagasta, individualizado en el plano N° 02101-8.614-C.R., inscrito a nombre del Fisco a fojas 3497 vuelta, bajo el N° 3775, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2.014.
2. Que, con fecha 20 de Noviembre de 2.015, mediante Resolución Exenta N° E-15883 de esta Secretaría, se otorgó en arrendamiento el inmueble citado en el considerando anterior a SOCIEDAD

MORTEROS Y ÁRIDOS DRY MIX LIMITADA, RUT N° 87.580.800-1, representada por don GUIDO EFRENS SEPÚLVEDA NAVARRO, RUT N° 8.495.502-7.

3. Que, mediante carta de fecha 16 de Marzo de 2016, la SOCIEDAD MORTEROS Y ÁRIDOS DRY MIX LIMITADA, ingresa carta solicitud para ceder contrato de arriendo a la Sociedad Áridos Arenex Limitada, Rol Único Tributario N° 93.186.000-3, por motivos de cambio de razón social de la Sociedad Morteros y Áridos Dry Mix Limitada, la que se dividió dando origen a Arenex S.A., la que finalmente fue absorbida por Sociedad Áridos Arenex Limitada.

4. Que, con fecha 24 de Mayo de 2016, Encargada de Unidad de Bienes solicita a Encargada de Unidad de Catastro pronunciamiento por si existiera algún impedimento técnico para realizar Cesión de Contrato de Arriendo.

5. Que, con fecha 25 de Mayo de 2016, el interesado ingresa documentación necesaria para ser evaluada por la Unidad de Fiscalización.

6. Que, con fecha 7 de Junio de 2016, mediante Minuta N° 266, la Encargada de Unidad de Bienes solicita a Encargada de Fiscalización evaluar antecedentes ingresados por el interesado.

7. Que, con fecha 7 de Junio de 2016, mediante documento conductor N°424845, Encargada de Fiscalización responde a Minuta N° 226 de fecha 7 de Junio de 2016, informa que no se encuentran irregularidades en la declaración, pero debe ponerse al día en el pago de contribuciones, ya que mantienen una cuota vencida en Abril.

8. Que, con fecha 9 de Junio de 2016 a través de Minuta Interna de Catastro N° 304/2016 se informa que el predio es de dominio fiscal, asociado a arrendamiento vigente otorgado a Morteros y Áridos Dry Mix Limitada.

9. Que, con fecha 22 de Junio de 2016, el interesado envía documentación solicitada referente a Certificado de pago en línea de contribuciones del Servicio de Impuestos Internos, a través del cual se acredita el pago de la deuda morosa.

10. Que, mediante Minuta Interna – Área de Arriendos – Unidad de Bienes N°349 de fecha 14 de Julio de 2016 para Unidad Jurídica, informa que el usuario ingresó toda la documentación correspondiente, se encuentra al día en el pago de las cuotas y contribuciones de impuesto territorial, se encuentra con plano aprobatorio y administración vigente, no existen irregularidades en la fiscalización, por tanto, la Unidad de Bienes autoriza y considera pertinente realizar la Cesión de Contrato de Arriendo de Sociedad Morteros y Áridos Dry Mix Limitada a Sociedad Áridos Arenex Limitada.

RESUELVO:

I. **AUTORÍZASE CESIÓN DE CONTRATO DE ARRIENDO** del inmueble fiscal ubicado a 33 kilómetros al sureste de Antofagasta, Ruta 5, comuna, provincia y región de Antofagasta, a favor de **SOCIEDAD ÁRIDOS ARENEX LIMITADA**, RUT N° 93.186.000-3, domiciliado en Barros Errázuriz N° 1968, Quinto Piso, comuna de Providencia, provincia de Santiago, región Metropolitana.

Dicho inmueble se encuentra individualizado actualmente en el plano N°02101-8.614-C.R., inscrito a nombre del Fisco a fojas 3.497 vuelta, bajo el N° 3.775, del Registro de Propiedad del Conservador de

Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2.014, rol de avalúo en el Servicio de Impuestos Internos N° 45000-00063, con una superficie de 40.000 metros cuadrados y cuyos deslindes son los siguientes:

NORTE: Terreno fiscal, en trazo AB de 98,79 metros;

ESTE: Terreno fiscal, en trazo BC de 392,17 metros;

SUR: Terreno fiscal, en trazo CD de 112,87 metros; y

OESTE: Terreno fiscal, en trazo DA de 421,60 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 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 31 de Diciembre de 2016. 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: "**Extracción de Áridos**", de conformidad al proyecto de extracción presentado por el arrendatario, que contempla una extracción de 30.000 m3 anuales.

El arrendatario deberá entregar un plano detallado del proyecto de explotación, especificando las coordenadas UTM que definirán su emplazamiento. El Ministerio de Bienes Nacionales, estará facultado para incrementar la renta y/o revisar en todo momento las condiciones contractuales establecidas.

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, lo que implica que se haya ingresado a esta Secretaría el Acta de notificación de dicho acto conjuntamente con la aceptación del inventario señalado en la cláusula vigésimo segunda de esta resolución.

Cuarto. Boleta de Garantía. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario tomó una Boleta de **Garantía bancaria N° 112596** del **Banco BBVA**, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de \$11.496.752 (**once millones**

cuatrocientos noventa y seis mil setecientos cincuenta y dos pesos). La fecha de expiración de esta boleta es el **30 de Abril de 2017**. 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 **\$15.265.688** (quince millones doscientos sesenta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho pesos). Esta renta se pagará anualmente, 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 reajustara 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, reevalúo 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 D.F.L. Nº1 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 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 Secretaria 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 Secretaria 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.

Decimo 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 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 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 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 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 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

.00Distribución:

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

