



MAESTRANZA Y CONSTRUCCIONES NORTE LTDA.- Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en Sector Huantajaya, Comuna Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, 17 JUN. 2011

1 - - - - 4 9 4
EXENTA N° _____ /.-

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 la **MAESTRANZA Y CONSTRUCCIONES NORTE LTDA.**, de fecha 20 de Enero del 2010, representada legalmente por Don **DANIEL HERIBERTO MUÑOZ ESPINOZA**; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble es fiscal, no registrando actos de administración, encontrándose en planificación y ordenamiento; lo resuelto por el Comité Consultivo de este Servicio en Sesión N° 144, de fecha 3 de Febrero del 2010, que aprueba la postulación con condiciones: 1.- La superficie y ubicación definitiva del terreno, quedará sujeta a la evaluación técnica topográfica que hará esta Seremi. 2.- Deberá entregar pronunciamiento de CONAMA, si es pertinente que se someta al SEIA. 3.- Tendrá un plazo de 6 meses desde la resolución de arriendo, para presentar todos los permisos sectoriales. 4.- Deberá cumplir con el proyecto ofertado, en consideración a su carta gantt y plan de inversión presentado. Dicha resolución fue notificada por Ord. N° 475, de fecha 26 de Febrero del 2010; Oficio CON-COR N° 093, de fecha 17 de Mayo del 2010, CONAMA informa que el proyecto presentado por Maestranza y Construcciones Norte Ltda., no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; Carta de fecha 8 de Marzo del 2010, Maestranza y Construcciones Norte Ltda., se compromete a cumplir con lo solicitado por el Comité Consultivo de esta SEREMI en Sesión N° 144, de fecha 3 de Febrero del 2010, a la vez solicita aumentar a 5 Hás., la superficie del inmueble solicitado, lo que es aceptado por el Comité Consultivo en Sesión N° 148, de fecha 9 de marzo del 2010. El sitio donde se emplazarán las 5 Hás., será propuesto por la unidad de fiscalización del Servicio; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 59; lo señalado en el informe N° 104, de fecha 13 de Junio del 2011, del Departamento de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, visado por el Departamento Jurídico y autorizado por el Secretario Regional Ministerial de la Región de Tarapacá; la documentación acompañada y los fines que fundamentan la petición,

//..

R E S U E L V O:

1.- CONCÉDESE a MAESTRANZA Y CONSTRUCCIONES NORTE LTDA., R.U.T. N° 77.365.010-1, representada por Don DANIEL HERIBERTO MUÑOZ ESPINOZA, R.U.T. N° 11.331.437-0, ambos con domicilio en Ruta A-616. Sitio 3, Sector El Boro de Alto Hospicio, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en Sector Huantajaya, Comuna Alto Hospicio, Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a fojas 783 vta. N° 1032, año 1979, reinscrita a fs. 1071 vta. N° 1746 del año 2011, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, individualizado en el Plano N° 01107-1025-C-R del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 5,02 Há. y Rol de Avalúo N° 5345-5, del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

NORESTE : Terreno fiscal, en línea recta de 200,80 metros entre el vértice A al vértice B.

SURESTE : Faja fiscal de Vialidad, en línea recta de 218,90 metros, entre el vértice B al vértice C.

SUROESTE: Vía proyectada, en línea quebrada de dos parcialidades de 63,10 metros entre el vértice C al vértice D y 148,50 metros entre el vértice D al vértice E.

NOROESTE: Terreno fiscal, en línea recta de 255,00 metros, entre el vértice E al vértice A.

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

- a) El contrato de arrendamiento será de un plazo fijo y tendrá una duración de cinco años (05), el que comenzará a regir a contar de la fecha de la notificación de la presente resolución y suscripción del contrato respectivo. 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 \$ 8.951.242(Ocho millones novecientos cincuenta y un mil doscientos cuarenta y dos pesos), equivalente al 6% de la tasación comercial del inmueble al primer semestre del año 2011, pagadera en dos cuotas semestrales de \$ 4.475.621 (Cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos veintiún pesos), valor que se reajustará en los meses de Enero y Julio de cada año, de acuerdo a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I. P.C.). Dichas rentas se cancelarán dentro de los cinco primeros días de cada período de pago. Se deja establecido que la MAESTRANZA Y CONSTRUCCIONES NORTE LTDA., quedará obligada a pagar por el período de la ocupación efectuada, la cual fue autorizada mediante Certificado N° 129 de fecha 16 de Agosto del 2010, en donde se facultó a la Maestranza y Construcciones Norte Ltda., para ingresar al inmueble y comenzar el desarrollo de las actividades propias del proyecto. De acuerdo con lo anterior, deberá pagar por el período de ocupación, esto es a contar del 16 de Agosto del 2010, fecha del otorgamiento del Certificado N° 129 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales y la fecha de la notificación de la Resolución respectiva. El monto adeudado debe ser pagado de contado, dentro de los 5 días hábiles siguientes al momento de la notificación de la misma Resolución. El no pago del valor adeudado por la ocupación anticipada, será motivo suficiente para que el Fisco de Chile ponga término inmediato al trámite administrativo que otorga el arrendamiento y/o al contrato de arrendamiento en su caso, debiendo restituir el inmueble ipso facto, sin derecho a indemnización alguna por las mejoras introducidas en el terreno, quedando éstas a beneficio fiscal sin cargo alguno para el Fisco de Chile.
- c) Si el arrendatario no pagare oportunamente las cuotas de arriendo fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las cuotas de la(s) renta(s) adeudadas en la misma proporción que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al período que se está pagando y el mes anterior al

de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada cuota de la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual de Tasa de Interés Penal. La mora o atraso de dos períodos o mensualidades enteros en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato a la presente Resolución de arriendo y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora ya señalados y requerir la restitución del inmueble.

- d) El arrendamiento se otorgará solamente para el desarrollo de una **MAESTRANZA**, no pudiendo darle al inmueble otro uso que no sea el señalado, debiendo dar estricto cumplimiento a las actividades y dentro de los plazos establecidos en la Carta Gantt rolante a fs. 5 del expediente que origina la presente Resolución y que se detalla a continuación:

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Alcantarillado	1º trimestre año 1	1º trimestre año 1
Instalación agua potable	1º trimestre año 1	1º trimestre año 1
Instalaciones eléctricas	2º trimestre año 1	2º trimestre año 1
Cierre perimetral	2º trimestre año 1	2º trimestre año 1
Estabilizado	3º trimestre año 1	3º trimestre año 1
Fundaciones	4º trimestre año 1	4º trimestre año 1
Loza	4º trimestre año 1	4º trimestre año 1
Fabricación estructura	1º trimestre año 2	1º trimestre año 2
Instalación de estructuras	1º trimestre año 2	1º trimestre año 2
Instalación puente grúa	2º trimestre año 2	2º trimestre año 2
Otras instalaciones	3º trimestre año 2	3º trimestre año 2

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

- e) El arrendatario no podrá arrendar, subarrendar, ceder parcial o totalmente el terreno, transferir las mejoras introducidas sin autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- f) Corresponde al arrendatario pagar las contribuciones a los bienes raíces; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 17.235. En el evento de que el terreno arrendado esté afecto al pago de contribuciones u otro tipo de impuesto territorial producto del uso de este, el arrendatario deberá cancelar oportunamente los montos que correspondan ante los servicios respectivos. El arrendatario estará obligado a remitir a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá el comprobante de pago de contribuciones, conjuntamente con los comprobantes de pago de cada cuota de arrendamiento. El no pago de las contribuciones u otro tipo de impuesto territorial será causal de término anticipado del presente contrato de arrendamiento. Asimismo, será causal de término anticipado del presente contrato, la no remisión de los comprobantes de pago de contribuciones en los 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, el arrendatario se obliga a otorgar las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.
- k) Toda mejora introducida en el inmueble arrendado sólo podrá ser retirada por el arrendatario al término del arriendo, siempre que pueda separarlas sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario, siempre previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- l) El arrendatario no podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juegos o cualquier otra que sea inmoral o ilícito.
- m) El arrendatario que desee poner término al arriendo, podrá transferir las mejoras introducidas a un tercero, previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial.
- n) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución y posterior contrato de arriendo, entregará una boleta de garantía o un vale vista a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por la suma de \$ **4.475.621 (Cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos veintiún pesos), equivalente a una cuota semestral de pago 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, Anótese y Comuníquese.

POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES



DANIEL ORTEGA MARTINEZ
Secretario Regional Ministerial
Bienes Nacionales
Región de Tarapacá