



MAESTRANZA MAKIMET LTDA.-

Concede arrendamiento de terreno fiscal ubicado en el Sector Zona Industrial Santa Rosa de Alto Molle, Comuna Alto Hospicio y Provincia de Iquique, Región de Tarapacá.

IQUIQUE, - 1 JUL. 2011

EXENTA N° - - 554 /.-

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 MAKIMET LTDA.**, de fecha 10 de Diciembre de 2009, representada por don **HECTOR FIGUEROA SOTO**; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral I en el sentido que el inmueble es fiscal y no registra actos de administración vigentes, encontrándose disponible para los fines requeridos y de acuerdo al emplazamiento de superficie y actividad a desarrollar, deberá reubicarse en el sector ruta A-616, camino a la cárcel; lo resuelto por el Comité Consultivo en Sesión N° 143, de fecha 25 de Enero de 2010, que aprueba la postulación sin cambios y con las siguientes condiciones: 1.- Se le dará un plazo de seis meses contados desde la resolución de arriendo para presentar todos los permisos sectoriales, en relación al proyecto a desarrollar. 2.- Deberá entregar un pronunciamiento de CONAMA sobre la pertinencia de someterse al SEIA. De ser necesario deberá presentar calificación medioambiental favorable previo a la resolución de arriendo. 3.- Deberá presentar plano. 4.- Deberá cumplir con el proyecto ofertado en los mismos términos señalados en el formulario de postulación. Dicha resolución fue notificada mediante Ord. N° 373, de fecha 11 de Febrero del 2010; Carta de fecha 16 de Marzo del 2010, mediante la que la recurrente acepta lo resuelto por el Comité Consultivo y solicita formalmente iniciar el trámite de arriendo; Oficio CON-COR N° 026, de fecha 01 de marzo del 2010, CONAMA, informa que el proyecto presentado requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; Comité Consultivo Sesión N° 173, de fecha 18 de Marzo del 2011, solicita que el contrato de arrendamiento, se considere una cláusula, que señale que previo a la ejecución del proyecto, deberá contar con los permisos sectoriales municipales y el ingreso al SEIA. La vigencia del arriendo será condicionada por un año a la obtención de ellos y la duración del arriendo se extenderá por tres años. Finalmente, se modifica lo resuelto en Comité Consultivo N° 143, por lo que no será necesario la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental antes de dictar el acto administrativo, pero sí, en forma posterior como se describe en esta decisión; lo informado por la Unidad de Catastro en Validación Catastral II; Informe para fijación de renta de arriendo de fs. 62; lo señalado en el informe N° 102, 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 MAKIMET LTDA., R.U.T. N° 78.774.260-2, representada por don HECTOR FIGUEROA SOTO, R.U.T. N° 7.401.943-9, con domicilio en Avda. Los Aromos N° 4048 de Alto Hospicio, el arrendamiento del inmueble fiscal ubicado en el Sector Zona Industrial Santa Rosa de Alto Molle, Comuna Alto Hospicio y Provincia de Iquique, Región de Tarapacá, amparado por la inscripción fiscal global que rola en mayor cabida a fojas 783 vta. N° 1032 del 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° 01107-975-C-U del Ministerio de Bienes Nacionales, con una superficie de 20.000,00 m², Rol de Avalúo N° 6518-1, del Servicio de Impuestos Internos, con las medidas y deslindes que a continuación se indican:

NORESTE : Terreno fiscal baldío, en 130,20 metros, desde el vértice A al vértice B.

SURESTE : Cerro fiscal, en 154,20 metros, desde el vértice B al vértice C.

SUROESTE : Terreno fiscal, en 30,25 metros, desde el vértice C al vértice D y terreno particular en 100,00 metros, desde el vértice D al vértice E.

NOROESTE: Camino Público Proyectado, en 152,80 metros, desde 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 tres años (03), el que comenzará a regir a contar de la fecha de la notificación de la Resolución y suscripción del contrato respectivo. La vigencia del arriendo está condicionada por un año, en el que previo a la ejecución del proyecto, el beneficiario, deberá contar con los permisos sectoriales municipales y el ingreso al SEIA, antecedentes que en el plazo señalado, se obliga a ingresar en la Oficina de Partes de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá. 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 \$ 7.132.464, (**Siete millones ciento treinta y dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos**), equivalente al 6% de la tasación comercial del inmueble al primer semestre del año 2011, renta pagadera en doce cuotas mensuales de \$ 594.372, (**Quinientos noventa y cuatro mil trescientos setenta y dos pesos**), valor que se reajustará en los meses de Enero y Julio de cada año, de acuerdo a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumidor (I. P.C.). Dichas rentas se cancelarán dentro de los cinco primeros días de cada período de pago.
- c) Si el arrendatario no pagare oportunamente las cuotas de arriendo fijadas, se le considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las cuotas de la(s) renta(s) adeudadas en la misma proporción que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre el mes anterior al período que se está pagando y el mes anterior al de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de cada cuota de la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual de Tasa de Interés Penal. La mora o atraso de dos períodos o mensualidades enteros en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato a la presente Resolución de arriendo y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora ya señalados y requerir la restitución 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 más adelante. 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.

ACTIVIDADES	INICIO	TERMINO
Movimiento de tierra	Enero 2010	Abril 2010
Instalación de electricidad	Junio 2010	Agosto 2010
Instalación agua potable	Junio 2010	Agosto 2010
Alcantarillado	Junio 2010	Agosto 2010
Cierre perimetral	Abril 2010	Mayo 2010
Galpones/Oficinas/Baño	Sept. 2010	Dic. 2010

Los plazos de inicio y término son contabilizados desde la fecha de la notificación de la resolución que concede el presente arriendo.

- e) El arrendatario no podrá arrendar, subarrendar, 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 **\$ 594.372 (Quinientos noventa y cuatro mil trescientos setenta y dos pesos), equivalente a una cuota mensual 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