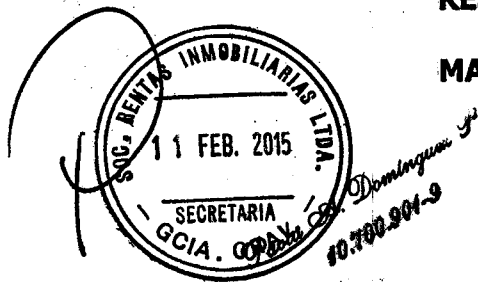


RESOLUCIÓN EX. N°:

115



MAT.: Ordena pago de Multa de UF 84 a la Concesionaria por no pronunciarse por escrito dentro del plazo establecido a los requerimientos del Ord. N° 900 de Intendencia Regional.

PUNTA ARENAS, 10 FEB. 2015

Con esta fecha se ha resuelto lo que sigue:

VISTOS:

1. Los Artículos 6, 7, 19 y 110 y siguientes de la Constitución Política de la República;
2. El Decreto Ley N°1055 de 1975 y sus modificaciones posteriores que autorizó el establecimiento de la Zona Franca de Punta Arenas;
3. El D.F.L. N°2 del Ministerio de Hacienda que aprueba el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado del Decreto con Fuerza de Ley N° 341, de 1977, del Ministerio de Hacienda, sobre Zonas Francas;
4. El Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda N° 275 de 1976 y sus modificaciones posteriores;
5. El D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado;
6. El D.F.L. N° 1- 19.175 de 2005 (I), que fijó el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional;
7. La Ley N° 19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
8. La Resolución N° 1600, de 06.11.2008, de la Contraloría General de la República;
9. La Resolución N° 27, de 2006 de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena, que aprueba las Bases de Licitación para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas de Junio de 2006;
10. La Resolución T.R. N° 10 de 15.03.2007 de la Intendencia Regional de Magallanes y Antártica Chilena, que aprobó las respuestas a preguntas realizadas dentro del proceso de Licitación para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas;
11. La Resolución T.R. N° 30 de 13.07.2007 de la Intendencia Regional de Magallanes y la Antártica Chilena que aprobó el contrato de Concesión de la Zona Franca de Punta Arenas, suscrito entre el Fisco de Chile y la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada;

12. La Resolución T.R. N° 16 de 12.08.2008 de la Intendencia Regional de Magallanes y la Antártica Chilena que "Aprueba modificación de contrato de concesión de la Zona Franca de Punta Arenas";
13. La Resolución T.R. N° 10 de 12.03.2013 de la Intendencia Regional de Magallanes y la Antártica Chilena que "Aprueba modificación de contrato de concesión de la Zona Franca de Punta Arenas";
14. El Ordinario N° 510 de Intendencia Regional del 07.07.2014 que remite consulta y solicita pronunciamiento a Contraloría General de la República respecto de la celebración de contratos de subarrendamientos al interior de la Zona Franca.
15. El Dictamen de Contraloría General de la República N° 94.726, de 04.12.2014 que señala la improcedencia que en los contratos de arriendo celebrados entre la Concesionaria de la Zona Franca y los Usuarios de dicho recinto se contemple la facultad de subarrendar las infraestructuras objeto de esas convenciones.
16. El Ordinario N° 900 de Intendencia Regional notificado el 06.01.2015 a la Sociedad Rentas Inmobiliarias Limitada,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante escritura pública otorgada con fecha 13.07.2007 en la Notaría de Punta Arenas de don Edmundo Correa Paredes el Fisco de Chile y la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada celebraron el contrato denominado "Contrato de Concesión para la Administración y Explotación de la Zona Franca de Punta Arenas". En virtud de lo dispuesto en dicho acto, la Intendencia de la Región de Magallanes y Antártica Chilena, en representación del Fisco de Chile, entregó a la Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada, la Concesión para Administrar y Explotar la Zona Franca de Punta Arenas, en conformidad a los términos y condiciones fijados en el mismo contrato, a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y los demás instrumentos que formaban parte de la concesión otorgada, en especial, las Bases de Licitación.
2. Que, el Contrato de Concesión mencionado en el numeral anterior se suscribió una vez cumplidos los procesos de licitación, negociación y adjudicación exigibles conforme a la normativa aplicable a las Zonas Francas.
3. Que, como parte de la fiscalización al Contrato de Concesión, Intendencia Regional emitió consulta a Contraloría General de la República mediante Ordinario N° 510 de fecha 07.07.2014, respecto de la facultad de subarrendamiento en los contratos de Usuario, solicitando al Ente de Control, un pronunciamiento sobre la legalidad de dicha facultad.
4. Que, Contraloría General de la República emitió Dictamen N° 94.726 de fecha 04.12.2014, en respuesta al Ordinario N° 510, concluyendo que resulta improcedente ejercer la facultad de subarrendamiento en los contratos de Usuarios, por cuanto este hecho permitiría que un tercero distinto a la Concesionaria convenga el uso y goce de las instalaciones comprendidas en la Concesión, en circunstancias que de acuerdo con la normativa de Zona Franca esa es una atribución exclusiva y excluyente que corresponde sólo a la Sociedad Administradora del Recinto Franco.

5. Que, a partir de la revisión de los Contratos de Usuarios, la Comisión de Seguimiento y Control a que se refiere el Artículo Vigésimo Octavo del Contrato, ha podido constatar que con fecha 27.04.2010 la Concesionaria suscribió un contrato de arrendamiento del tipo "*arriendo de terrenos con construcciones a usuario nuevo*", con la sociedad Distribución y Logística Limitada (DLM), RUT 76.098.031-5, por el lote de terreno signado con el número 20-B de la manzana 14 del recinto franco, cobrando una renta de arrendamiento de USD 2.450 para una superficie de 35 metros lineales por 70 metros lineales equivalentes a 2.450 metros cuadrados.
6. Que, la bodega en cuestión fue prometida comprar por la Sociedad Rentas del Pacífico Sur Ltda. a SALFA S.A. y es sobre la cual se hace referencia en la propuesta que hiciera Concesionaria a la Intendencia cuando señaló que ciertas obras serían ejecutadas por su sociedad gemela. No obstante, la compraventa definitiva adjudicó la compra del inmueble a DLM Ltda.
7. Que, DLM Ltda. mantiene a su vez, un contrato de subarrendamiento con Abu-Gosh Limitada RUT 85.641.200-3 por igual inmueble, según contrato de fecha 01.08.2010, con la salvedad que en él se indica que la bodega tiene una superficie de 4.200 M2 y no de 2.450 M2 como versa el contrato de arriendo con construcción entre DLM Ltda. y la Concesionaria.
8. Que, la Concesionaria estableció en el artículo 125° del Reglamento Interno Operacional (RIO) el cobro de una tarifa equivalente al 30% de la renta de subarrendamiento y un pago de USD 750 por única vez tanto al subarrendador como al subarrendatario, cobros que no se visualiza que se hayan materializado en el contrato entre DLM Ltda. y Abu-Gosh.
9. Que, a la suscripción del contrato entre DLM Ltda. y Abu-Gosh no acude la Concesionaria como en otros subarrendamientos, autodenominándose dicho acuerdo de voluntades como "Contrato de Arrendamiento para Almacenaje".
10. Que, DLM Ltda. es una sociedad relacionada con la Concesionaria, configurándose una situación de similares características a las acontecidas cuando operó Sociedad Rentas del Pacífico Sur Limitada (RPSUR), hecho que constituiría la cesión del derecho concedido.
11. Que, la normativa de Zona Franca debe ser interpretado restrictivamente por tratarse de un régimen de excepción, permitiéndosele a los Usuarios desarrollar únicamente las actividades descritas en el Artículo 8° del D.F.L N° 341, de 1977, del Ministerio de Hacienda, no encontrándose entre ellas el subarrendamiento.
12. Que, mediante Ordinario 900 notificado con fecha 06.01.2015, Intendencia Regional comunicó a la Concesionaria de la irregularidad detectada en la operación de DLM Ltda. y el Lote 20-B, conminándola a aportar antecedentes que permitan aclarar la situación, solicitando dar respuesta a los siete planteamientos que se detallan a continuación:
 - i. Acreditar con documentación fehaciente quién es el propietario de la bodega del lote 20 de la manzana 14;
 - ii. Acreditar cuantas bodegas existen sobre el lote 20, ya que en algunos contratos se hace mención a la bodega 20-B y en otros a la bodega 20;
 - iii. Acreditar la superficie en m2 del lote 20 de la manzana 14 y quiénes son sus ocupantes;

- iv. Acordar una inspección física del lote 20 de la manzana 14 con arquitectos de la DAF para medir las dimensiones del recinto;
 - v. Explicar la razón por la cual la tarifa de arrendamiento que cobra a DLM Ltda. no coincide con la del Reglamento Interno Operacional;
 - vi. Explicar por qué no se aplicó el cobro de USD 750 por única vez a cada parte y el 30% de la renta de subarrendamiento al cobro que efectúa DLM Ltda., sobre Abu-Gosch;
 - vii. Aclarar por qué no efectúa la prestación de servicios directamente en lugar de subcontratar a DLM Ltda., ya que tal situación merma la base de cálculo para el pago del precio de la Concesión.
13. Que, trascurrido el plazo de 30 días establecido en el Artículo Sexto Número Seis del Contrato de Concesión y en el punto 1.7.2.6 de las Bases de Licitación, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Limitada no ha aportado respuesta a ninguno de las siete solicitudes del Ordinario N° 900, constatándose el incumplimiento de dar respuesta por escrito a los planteamientos y peticiones que formule Intendencia Regional, siendo aplicable al efecto la multa de UF 3 por día, de acuerdo a la Tabla N° 3 "Multas por Incumplimiento" letra g) del punto 1.8.3 "Cláusulas Penales" de las Bases de Licitación.
14. Que, se ha detectado un total de 7 consultas sin responder con un atraso de 4 días desde el vencimiento del plazo de 30 días para contestarlas por parte de la Concesionaria.
15. Que, mediante Ordinario 900 Intendencia Regional ordenó a la Sociedad Administradora que deberá modificar su Reglamento Interno Operacional, en la parte pertinente a los artículos 112°, 125° y 136°, en el sentido de excluir las menciones exhibidas sobre el subarrendamiento y el cobro de tarifas aplicables en la especie, debido a que resulta improcedente ejercer dicha facultad en los contratos de Usuarios, por cuanto éste hecho permitiría que un tercero distinto a la Concesionaria convenga el uso y goce de las instalaciones comprendidas en la Concesión, en circunstancias que de acuerdo con la normativa de Zona Franca esa es una atribución exclusiva y excluyente que corresponde sólo a la Sociedad Administradora del Recinto Franco.

RESUELVO:

1. **APLÍCASE** una multa a la Concesionaria, Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada equivalente a UF 84 (ochenta y cuatro unidades de fomento) por no responder por escrito durante 4 días las 7 consultas formuladas a través del Ordinario N° 900.
2. **ORDÉNASE** el pago de multa señalada en el plazo de 5 días, en su equivalente en pesos chilenos a la fecha de pago efectiva en esta Intendencia Regional. La Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada deberá contestar las consultas formuladas en el Ordinario N° 900 y modificar su Reglamento Interno Operacional, en la parte pertinente a los artículos 112°, 125° y 136°, en el sentido de excluir las menciones exhibidas sobre el subarrendamiento y el cobro de tarifas aplicables en la especie.

3. **REMÍTASE** los antecedentes al Consejo de Defensa del Estado para que prepare e inicie las acciones legales pertinentes para el cobro de dicha multa.
4. **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución Exenta al Sr. Eugenio Prieto Katunaric, Representante Legal de la Concesionaria de la Zona Franca de Punta Arenas, Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada.
5. Conforme al artículo 41° de la Ley N° 19.880, debe señalarse que en caso que Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada deduzca recurso de reposición en contra de la presente Resolución Exenta, éste deberá interponerse dentro de un plazo de cinco días hábiles contados desde la fecha de notificación en la forma indicada en el artículo 46° del mismo cuerpo legal. Dicha reposición deberá interponerse ante el Intendente Regional de Magallanes y Antártica Chilena.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE. (Fdo.) Paola Fernández Gálvez, Intendente Regional (S) Magallanes y Antártica Chilena.

Lo que transcribo a Ud., para su conocimiento.



DISTRIBUCIÓN

- ✓ Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada.
- ✓ Sr. Secretario Técnico Comisión de Seguimiento y Control
- ✓ Sres. Miembros Comisión de Seguimiento y Control
- ✓ Consejo de Defensa del Estado
- ✓ Asesoría Jurídica.
- ✓ Archivo.

PFG/CGC/MJR/eps