



RESOLUCIÓN EX. N°: 116.T

MAT.: Ordena pago de Multa de UF 150 a la Concesionaria por consentir la celebración de Subarrendamiento al Interior del Recinto Franco.

10 FEB. 2015

PUNTA ARENAS,

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 D.L. 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 D.F.L N° 341, de 1977, del Ministerio de Hacienda, sobre Zonas Francas;
4. El D.S. 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° 1.600, 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 aprueba 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° 898 de Intendencia Regional notificado el 06.01.2015 a la Sociedad Rentas Inmobiliarias Limitada,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante escritura pública otorgada el 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 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 Duodécima 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 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° 94726 de 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 Franca.

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 los siguientes contratos obedecen a acuerdos de voluntades de subarrendamiento, en donde han concurrido a la suscripción del mismo el Usuario en calidad de subarrendador y un tercero en carácter de subarrendatario, consintiendo la Concesionaria dicho acto con la concurrencia de su firma:

**Contratos de Subarrendamiento con Autorización de la Concesionaria
Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada.**

Subarrendatario	Tipo	Nº Contrato	Fecha Contrato	Clase	Actividad Desarrollada
Atilo - Elsa Ltda	T	139	11-07-13	Nuevo	Arriendo de Bodega y Centro de Distribución
HMF Motor Sport Ltda.	T	145	01-02-14	Nuevo	Importación de Vehículos, partes, piezas y accesorios.
Ehmantraut Cordova Berta	T	138	24-03-13	Nuevo	Almacenaje de Mercaderías
Jordan S.A.	T	130	01-09-12	Nuevo	Venta de Vehículos Motorizados y Repuestos
Sabatini Chaar, Ricardo Alberto	T2	32	21-06-12	Nuevo	Vivienda y Construcción
Salinas y Fabres S.A.	B	3	19-08-07	Locatario	Vehículos - Repuestos

6. Que, los seis contratos mencionados precedentemente, han sido suscritos durante el ejercicio como Concesionaria de Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada, en atención a las facultades que se arroga tener, de acuerdo a lo señalado en su Reglamento Interno Operacional, artículos 112°, 125° y 136°.
7. Que, los citados artículos del Reglamento Interno Operacional, condicionan el permiso de subarrendamiento a la autorización escrita de la Sociedad Administradora, permitiendo cobrar a ésta el 30% de la renta de subarrendamiento pactado entre el Usuario y el Subarrendatario con un mínimo de USD 2 por m2, además de un cobro por única vez de USD 750 a cada parte.
8. 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 Nº 341, de 1977, (H), no encontrándose en ellas el subarrendamiento.
9. Que, mediante Ordinario Nº 898 notificado el 06.01.2015, Intendencia Regional comunicó a la Concesionaria de la irregularidad detectada en los seis contratos indicados en el punto 5 precedente, conminándola a aportar una solución a dichos acuerdos de voluntades y requiriendo la modificación del Reglamento Interno Operacional.
10. Que, transcurrido el plazo de 30 días establecido en el Artículo Sexto Número Seis del Contrato de Concesión, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Limitada no ha aportado respuesta al Ordinario Nº 898, como tampoco ha entregado antecedentes que permitan descartar la irregularidad detectada en la celebración de los contratos de subarrendamiento que cuentan con la autorización expresa de la Concesionaria.

11. Que, tal como lo ha dictaminado Contraloría General de la República, resulta improcedente 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. Lo anterior, por cuanto la legislación de Zona Franca debe ser interpretada restrictivamente, no estándoles permitido a los Usuarios subarrendar sus instalaciones, en concordancia con el Artículo 8° del D.F.L. N° 341, de 1977, del Ministerio de Hacienda.
12. Que, la explotación del recinto franco es otorgada por el Estado de Chile a la Concesionaria para que, de acuerdo a lo señalado en Artículo 12 letra d) del D.F.L. 341, de 1977, (H), entregue en arrendamiento lotes de terreno para los fines señalados en el artículo 8° del citado cuerpo legal. La autorización de la Concesionaria para la celebración de subarrendamiento, es una infracción a la legislación de Zona Franca.
13. Que, el Artículo 12 letra c) del D.F.L. 341, de 1977, (H), permite a la Concesionaria construir para uso propio o para arriendo una serie de edificaciones, norma que no autoriza el subarrendamiento, por lo que al concurrir a la suscripción de los contratos señalados en el punto 5 precedente, la Concesionaria infringió la legislación de Zona Franca.
14. Que, el Contrato de Concesión en su Artículo Sexto, Numero Ocho, y las Bases de Licitación en el punto 1.7.2.8, establecen la obligación a la Concesionaria de dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Aduanas y sus normas complementarias, y a todas las disposiciones vigentes en el Estado de Chile que regulen su operación. La autorización de la Concesionaria para la celebración de contratos de subarrendamiento al interior del recinto franco es un incumplimiento a la disposición precitada, siendo aplicable al efecto, la multa de UF 25 por cada vez, de acuerdo a la Tabla N°3 "Multas por Incumplimiento" letra h) del punto 1.8.3. "Cláusulas Penales" de las Bases de Licitación.
15. Que, se ha detectado un total de 6 Contratos de Subarrendamiento celebrados por Usuarios de la Zona Franca en calidad de subarrendadores, con terceros en carácter de subarrendatarios, asistiendo la Concesionaria a la suscripción de los mismos con su autorización expresa.

RESUELVO:

1. **APLÍCASE** una multa a la Concesionaria, Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada equivalente a UF 150 (ciento cincuenta unidades de fomento) por autorizar los 6 contratos individualizados en el punto 5 de los Considerando, permitiendo con su consentimiento que se vulnere la legislación de Zona Franca, dispuesta en el Artículo 8° del D.F.L. N°341, de 1977, del Ministerio de Hacienda.

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 normalizar los 6 contratos irregulares, apegándose a lo establecido en el Artículo 12° letras c) y d) del D.F.L. N° 341, de 1977, (H)
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 la 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 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 de Comisión de Seguimiento y Control.
- ✦ Consejo de Defensa del Estado.
- ✦ Servicio de Impuestos Internos.
- ✦ Servicio Nacional de Aduanas.
- ✦ Asesoría Jurídica.
- ✦ Archivo.

PFG/CGC/MBR/eps