Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

IMPARTE NORMAS EN MATERIA DE ARRIENDO DE INMUEBLES FISCALES PARA EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.

SANTIAGO, 19 FEB. 2013

ORDEN MINISTERIAL N° 01 /.-

VISTOS:

Las atribuciones que el Decreto Ley N° 1.939 de 1977 confiere al Ministerio de Bienes Nacionales en materia de Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado; el Decreto Ley N° 3.274, de 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; la facultad contemplada en el artículo 6° letra b) del D.S. N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; la Orden Ministerial N° 1 de 2012 del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo dispuesto en la Resolución Nº 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República;

CONSIDERANDO

Que según se establece en el Decreto Ley N° 1.939, de 1977, las facultades de Adquisición, Administración y Disposición sobre los bienes del Estado o fiscales que corresponden al Presidente de la República, las ejercerá por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales. En el ejercicio de estas facultades, el Ministerio deberá velar por una administración eficiente del patrimonio público y cautelar el interés fiscal.

Que luna correcta gestión de las potestades antedichas obliga, por una parte, a establecer un marco en materia de administración y disposición de este patrimonio para la gestión eficiente del mismo, y por la otra, simultáneamente, a ejercer control sobre la calidad de las decisiones adoptadas en esa materia.

Que en este contexto, a través de la Orden Ministerial N° 1 del año 2012, se establecieron criterios de política para las decisiones de asignación de inmuebles fiscales, que ordenan los distintos propósitos para los cuales se ofrecen dichos inmuebles o se accede a su demanda.

Que en el apartado VI de la referida Orden Ministerial se anticipó que el Ministerio dictaría nuevos instructivos en relación con la extracción de áridos.

Que en virtud de lo antes señalado, por el presente documento se viene en dictar la siguiente:

ORDEN MINISTERIAL

TABLA DE CONTENIDO:

I. INTRODUCCIÓN. 2
II. MECANISMO DE ASIGNACIÓN. 2
A. CRITERIOS GENERALES. 2
B. ARRIENDOS DIRECTOS. 3
C. LICITACIÓN PÚBLICA. 4
D. SOLICITUDES DE AMPLIACIÓN. 4
III. PERMISOS DE OCUPACIÓN. 4
IV. PLAN DE ABANDONO. 5
V. REGISTRO Y FISALIZACIÓN DE ARRIENDOS. 5
VI. SUPLETORIEDAD DE LA ORDEN MINISTERIAL. 5
VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS 6
VIII. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES 6
IX. DEROGACIÓN. 6

I. INTRODUCCIÓN.

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene como uno de sus objetivos estratégicos realizar una gestión intencionada y eficiente de los bienes inmuebles fiscales, administrando y disponiendo de estas propiedades.

Mediante este instructivo se busca precisar el procedimiento y requisitos para el trámite de las solicitudes de terrenos fiscales para el desarrollo de actividades de extracción de áridos. En él se intenta reconocer la situación a la fecha de esta industria y la naturaleza diversa de sus participantes.

II. MECANISMO DE ASIGNACIÓN.

A. CRITERIOS GENERALES.

1. El arriendo será el instrumento de gestión para la asignación de inmuebles fiscales que se requieran para el desarrollo de actividades transitorias de extracción de áridos. Los respectivos contratos deberán regirse por lo dispuesto en el artículo 66 y siguientes del Decreto Ley N° 1939 del año 1977 y por lo señalado en la presente Orden Ministerial.

2. En todo contrato de arriendo deberán incorporarse los documentos denominados "Proyecto de Extracción" y "Plan de Abandono". El primero señalará la cantidad de metros cúbicos de áridos que se extraerán del inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, mientras que el segundo abordará el estado en que se devolverá el inmueble al término del mismo. Ambos documentos deberán ser elaborados de conformidad a los parámetros generales y objetivos que determinará la Secretaría Regional Ministerial respectiva en forma previa a la celebración del contrato de arrendamiento y formarán parte integral del mismo. En el caso del Plan de Abandono deberán cumplirse al menos los criterios que se señalan más adelante en esta Orden Ministerial. El cumplimiento de las obligaciones que surjan de estos documentos deberá verificarse dentro de los plazos que al efecto se establezcan.

3. El arrendatario no podrá extraer una cantidad de áridos superior a aquella autorizada en el Proyecto de Extracción y en caso de que lo haga incurrirá en causal de término inmediato del contrato, debiendo el SEREMI respectivo cobrar la boleta de garantía referida más adelante y adoptar las medidas que correspondan a fin de perseguir la responsabilidad penal y civil por el ilícito;

4. La renta de arrendamiento se pagará por año anticipado. Si la duración del arriendo es inferior a un año, se pagará anticipadamente la renta proporcional correspondiente a todo el periodo de arrendamiento.

5. El arrendatario debe obtener a su costo todos los permisos y autorizaciones sectoriales que, conforme a la legislación vigente, sean necesarios para el desarrollo de la obra, en especial todos los permisos medioambientales y municipales que correspondan.

6. El cumplimiento de las obligaciones del contrato, incluyendo las que surjan del Plan de Abandono, deberán garantizarse mediante una boleta de garantía extendida a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales, pagadera a la vista, equivalente al cincuenta por ciento del valor comercial del inmueble, la que estará vigente durante toda la vigencia del contrato más 6 meses contados desde la fecha de término del mismo. En caso de incumplimiento del arrendatario deberá hacerse efectiva la garantía acompañada, sin perjuicio de perseguir las responsabilidades que en derecho procedan, cuando éstas excedan el monto de la garantía acompañada.

7. El SEREMI deberá informar los contratos que celebre a la Municipalidad respectiva, al SEREMI del Medio Ambiente y a las demás instituciones interesadas.

8. En caso de que se verifiquen incumplimientos, el SEREMI deberá remitir prontamente los antecedentes de ellos al Consejo de Defensa del Estado y a las instituciones respectivas.

9. El procedimiento para solicitar en arriendo los inmuebles requeridos dependerá de su superficie y necesidad de someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según los criterios que se señalan a continuación. Con el objeto de evitar la fragmentación artificial de los inmuebles y para efectos de medir la superficie de un proceso de extracción, se deben considerar extracciones colindantes o de tal modo cercanas que sea presumible esperar para ellas una explotación conjunta, aún cuando estén siendo explotadas o solicitadas por distintas personas naturales o jurídicas.

B. ARRIENDOS DIRECTOS.

El Ministerio podrá celebrar contratos de arriendo de forma directa, en la medida que se cumplan las siguientes condiciones copulativas: a) la superficie del predio objeto del arriendo deberá ser inferior a 5 hectáreas; b) la cantidad de metros cúbicos de áridos a extraer según el Proyecto de Extracción deberá ser inferior a aquella que determina la necesidad de someter el respectivo proyecto al sistema de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo a la normativa vigente; c) no deberán existir más interesados con postulaciones presentadas respecto del mismo inmueble.

Los contratos que se celebren se regirán por los términos generales señalados precedentemente y además por los siguientes:

1. El plazo del contrato de arriendo será por un período máximo de dos (2) años, prorrogable por una vez en caso de que el interesado haya dado cumplimiento al contrato.

2. El solicitante deberá acompañar los siguientes antecedentes a su solicitud de arriendo:

    a. Un informe previo de la Dirección de Obras municipales (si está emplazado dentro del radio urbano de la comuna respectiva), indicando si el uso de suelo permite la actividad;
    b. Un informe del SEREMI de Medio Ambiente indicando que la propiedad no se encuentra en una zona declarada como SATURADA.

c. Proyecto de extracción indicando la cantidad de metros cúbicos que el solicitante pretende extraer. Ningún proyecto de extracción podrá considerar un material de rechazo inferior a 3 pulgadas.
d. Plan de abandono, el que deberá cumplir con los criterios generales fijados al efecto por la Secretaría Regional respectiva.

3. La renta anual de arrendamiento se calculará sobre la base del proyecto de extracción y considerará la suma de lo siguiente: a) un monto por metro cúbico proyectado de extracción, que fijará el SEREMI en base a criterios objetivos, generales y públicos, pero que no será inferior a 0,010 UF por m3 y b) un monto equivalente al 12% sobre el valor comercial del terreno.

C. LICITACIÓN PÚBLICA.

Respecto de las solicitudes predios que no puedan ser canalizadas por la vía directa, regirá lo siguiente:

1. Este tipo de solicitudes serán adjudicadas mediante proceso de licitación pública. El factor de adjudicación será la renta del arriendo y la renta mínima corresponderá a un 12% del valor comercial del terreno más 0,010 UF por metro cúbico proyectado de extracción anual promedio.

2. El terreno a licitar podrá ser identificado por el solicitante. Para ello deberá acompañar un informe previo de la Dirección de Obras municipales (si está emplazado dentro del radio urbano de la comuna respectiva), indicando si el uso de suelo permite la actividad; y un informe del SEREMI de Medio Ambiente indicando que la propiedad no se encuentra en una zona declarada como SATURADA. El SEREMI deberá validar la superficie y ubicación del terreno, la cual no podrá ser modificada con posterioridad salvo lo indicado en apartado siguiente.

3. El arriendo se otorgará por un período de cinco años.

4. El solicitante deberá elaborar un Proyecto de Extracción y de abandono, que deberá cumplir con los criterios generales fijados al efecto en las Bases de Licitación.

El SEREMI también podrá iniciar de oficio procedimientos para la licitación pública de predios en todos los casos que estime pertinente, incluso en aquellos casos a que se refiere el literal b) anterior.

D. SOLICITUDES DE AMPLIACIÓN.

1. Respecto de aquellos arriendos otorgados de manera directa debido a su superficie (menores a cinco hectáreas), la solicitud que no supere las cinco hectáreas sumados el arriendo original y la nueva solicitud de superficie, podrá ser acogida, debiendo actualizarse en consecuencia la renta concesional, el Plan de Abandono y el Proyecto de Extracción (las extracciones del Plan completo no podrán exceder la cantidad que obliga la licitación pública).

2. No se otorgarán ampliaciones de superficies para procesos de extracción cuya superficie original otorgada en arriendo sea superior a 5 hectáreas salvo excepciones autorizadas en las Bases de Licitación, la cual en ningún caso podrá ser superior al 25% del terreno.

III. PERMISOS DE OCUPACIÓN.

1. Los interesados podrán solicitar permisos de ocupación, los cuales sólo permitirán medir la calidad del recurso para efectos de identificar el terreno a solicitar en arriendo.

2. En ningún caso se podrá utilizar este permiso para justificar labores de extracción. Este permiso no otorgará ningún derecho sobre el terreno estudiado y el Ministerio podrá revocarlos a su arbitrio en cualquier momento.

3. Los permisos de ocupación podrán ser solicitados por una superficie máxima de media hectárea cada uno y tendrán una duración de tres meses, pudiendo ser renovados por una sola vez.

IV. PLAN DE ABANDONO.

El Plan de Abandono que se incorpore en el contrato deberá considerar al menos los siguientes aspectos:

1. Taludes máximos de un 30%, con bordes rebajados, buscando asemejar de la mejor forma posible una depresión natural armónica con el entorno.

2. El material de rechazo no podrá ser inferior a 3 pulgadas.

3. Eliminación total de acopios de material de rechazo y escarpe, distribuyendo homogéneamente el material en toda la superficie del terreno, dejando el material grueso cubierto por el de menor granulometría.

4. Eliminación total de envases, piezas y partes de maquinarias, materiales de construcción, fierros, tambores, maderas y otros elementos ocupados para las faenas de extracción, disponiendo de ellos de conformidad a la normativa correspondiente.

5. Cualquier construcción existente deberá ser demolida, dejando el terreno libre de escombros, incluidas las losas de hormigón. La ejecución de la demolición y la disposición de los residuos deberá realizarse de conformidad a la normativa vigente.

6. En el caso de los proyectos que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, el Plan de Abandono deberán considerar además todos aquellos requisitos que se establezcan al efecto en la resolución correspondiente.

V. REGISTRO Y FISALIZACIÓN DE ARRIENDOS.

1. Para facilitar la fiscalización de procesos de extracción, la Secretaría Regional Ministerial deberá mantener un listado de acceso público de los distintos procesos de extracción autorizados, el cual podrá ser consultado por vía directa tanto por otros organismos públicos, como empresas interesadas.

2. Cada Secretaría Regional Ministerial deberá fiscalizar al menos una vez al año, los inmuebles objeto de contrato de arriendo para extracción de áridos y tomar las medidas que correspondan a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones de los contratos, incluyendo las relacionadas con el Proyecto de Extracción. En los contratos de arriendo deberá contar constancia de que el arrendatario dará todas las facilidades del caso al Ministerio de Bienes Nacionales para el debido cumplimiento de esta labor fiscalizadora, entregando, en los casos en que sea requerido, copia de las guías de despacho y demás documentos que permitan acreditar la cantidad de volumen extraído y en general permitiéndole inspeccionar el inmueble arrendado;

3. La Secretaría respectiva deberá informar a otros organismos competentes cuando como resultado de la fiscalización se verifiquen infracciones a la normativa ambiental vigente.

4. Con el objeto de evitar la fragmentación artificial de los proyectos y para efectos de medir la superficie de un proceso de extracción, se deben considerar extracciones colindantes o cercanas, aún cuando estén siendo explotadas por distintas personas naturales o jurídicas.

VI. SUPLETORIEDAD DE LA ORDEN MINISTERIAL.

La Orden Ministerial N° 1 de septiembre de 2012 rige supletoriamente en todo lo no regulado expresamente por el presente instructivo. Por lo mismo, los términos de los contratos de arriendo y permisos de ocupación se rigen también por lo dispuesto en dicha Orden. Asimismo, los inmuebles que no sean requeridos con fines transitorios sino permanentes podrán ser ofrecidos en venta a través de procesos de licitación pública.

VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Los procesos de extracción existentes a la fecha de esta Orden Ministerial se pueden encontrar en alguna de las siguientes situaciones:

1. Extracciones con acto administrativo o arriendo vigente.

    a. Respecto de éstas se mantendrán inalterables las condiciones pactadas hasta el término de dichos contratos.
    b. Lo dicho no obsta a que, en los casos de incumplimientos contractuales deberán perseguirse las responsabilidades que correspondan, debiendo incluso ponerse términos anticipado a los contratos en los casos que ello proceda según el ordenamiento jurídico vigente.

2. Extracciones sin acto administrativo vigente, pero con solicitud o renovación de arriendo ingresada en la Secretaría Regional Ministerial antes de septiembre de 2012, en la medida que esas solicitudes continúen en trámite y el solicitante haya acompañado oportunamente los antecedentes que se le hayan requerido para dar curso progresivo al expediente: Con el objeto de dar respuesta a las necesidades de la industria, durante el proceso de ajuste a esta nueva normativa, el cual no podrá exceder del 30 de junio de 2013, se actuará de la siguiente manera:

    a. Respecto de éstas procederá el arriendo en forma directa aún cuando la superficie solicitada exceda de cinco hectáreas, debiendo incorporarse en los nuevos contratos de arriendo las obligaciones establecidas en el presente instructivo.
    b. Si se trata de una solicitud de renovación, el solicitante no puede tener rentas insolutas u obligaciones pendientes con la SEREMI respectiva derivadas del contrato original.
    c. En caso de que el solicitante haya ocupado el inmueble sin contrato o con contrato expirado, deberá pagar una renta adicional que se incluirá en el contrato y que abarcará el período que haya durado dicha ocupación sin autorización.

3. Extracciones sin acto administrativo o arriendo vigente y que no poseen solicitudes que cumplan los requisitos señalados en el numeral anterior.

    a. Respecto de éstas, se remitirán los antecedentes al Consejo de Defensa del Estado a fin de interponer las acciones que en Derecho procedan.
    b. El Ministerio podrá otorgar nuevos arriendos sobre dichos procesos a terceros siguiendo lo señalado en el presente instructivo.

VIII. CUMPLIMIENTO Y DIFUSIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES

Los señores Jefes de División, Jefes de Departamento o de Unidad, Secretarios Regionales Ministeriales y Jefes de las Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, serán directamente responsables del estricto cumplimiento y aplicación de estos criterios de política en las decisiones que se adopten al momento de evaluar las respectivas solicitudes. Al efecto, deberán tomar las medidas del caso para la debida y oportuna difusión de la presente instrucción al interior de cada unidad ministerial y comunicarla a los funcionarios a su cargo.

IX. DEROGACIÓN

Deróguese cualquier norma interna que se contraponga con lo anteriormente dispuesto.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

REPUBLICA DE CHILE
MINISTRO
Ministerio de Bienes Nacionales

JUAN CARLOS BULNES CONCHA
MINISTRO DE BIENES NACIONALES (S)

JCBC / JGFGH / MAG
Distribución:

- Sras. (res). Secretarias (os) Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales
- Sres. Jefes Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales (6)
- Gabinete Sr. Ministro
- Gabinete Sr. Subsecretario
- División Jurídica
- División de Catastro
- División de Planificación y Presupuesto
- División de Bienes Nacionales
- División Administrativa
- División de Constitución de la Propiedad Raíz
- Auditoría Interna