



AUTORIZÁSE LA REGULARIZACION DE CONTRATO DE ARRIENDO DE LOS SERVICIOS HIGIÉNICOS (S.S.H.H.) DEL TERMINAL INTERNACIONAL DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA DE ARICA, EN FAVOR DE ASOCIACIÓN GREMIAL DE LOCATARIOS DEL TERMINAL INTERNACIONAL DE ARICA A.G.

EXENTO

DECRETO ALCALDICIO N° 1312/2025.-
ARICA, 03 DE FEBRERO DEL 2025.

VISTOS:

Los artículos 118 y siguientes de la Constitución Política de la Republica; la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; la Ley N° 19.880, Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ordenanza N° 01 de fecha 09 de mayo de 1994, que dicta y fija el texto de la Ordenanza Municipal de Terminales de Locomoción Colectiva no urbana de la ciudad de Arica; Ordinario N°14, de fecha 03 de enero del 2025, de Dirección de Transito y Transporte Publico; Providencia Alcaldía N°26-I, de fecha 06 de enero del 2025 de Alcaldía que remite los antecedentes a A. Jurídica; Ordinario N°077, de fecha 24 de enero del 2025 de A. Jurídica; Providencia Alcaldía N°579-I, de fecha 29 de enero del 2025, de Alcaldía, que autoriza decretar.

CONSIDERANDO:

- a) Que, existe la necesidad de mantener la continuidad con el servicio prestado por la Asociación Gremial de Locatarios del Terminal Internacional de Arica A.G., toda vez que el Terminal Internacional funciona las 24 horas del día, durante todo el año, motivo por el cual no es posible suspender el funcionamiento de los servicios higiénicos por hechos ajenos y no imputables a la misma Asociación, sino que debemos garantizar el funcionamiento de estos por el bienestar de la comunidad, hasta que concluya mediante adjudicación la licitación del servicio. Cabe destacar que el permiso de ocupación anterior contemplaba una cláusula en la cual se estipulaba que se dará término a éste por la adjudicación de la concesión en comento, la cual debe ser replicada al momento de la redacción del contrato respectivo.
- b) Que, la Asociación Gremial de Locatarios del Terminal Internacional de Arica A.G. se encuentra con su personalidad jurídica al día, con una nueva directiva en funcionamiento, conforme a Reunión Extraordinaria sostenida por sus socios el 22 de diciembre de 2024, y en cumplimiento de sus obligaciones con esta municipalidad.
- c) Que, dicha Asociación efectivamente se le otorgó un "**permiso temporal de ocupación y administración**" de estos Servicios Higiénicos, sin embargo, el último concedido fue por intermedio del Decreto Alcaldicio N° 6698 de fecha 03 de julio de 2024, por un plazo desde el 02 de julio de 2024 hasta el 02 de enero de 2025, y no por el Decreto Alcaldicio N° 7308/2023 como se indica.
- d) Que, Ahora bien, aclarado lo anterior, cabe reiterar lo informado por esta Asesoría a Dirección de Tránsito por intermedio de nuestro Oficio N° 605 de fecha 30 de junio de 2022, esto es, **advertir la necesidad de otorgar en concesión este tipo de espacios**, habida consideración que existe una administración y explotación de estos Servicios Higiénicos, situados en el interior de un recinto como es el Terminal Internacional de Arica, que corresponde a un bien inmueble municipal Lote B con ubicación en Avenida Diego Portales N° 1002, comuna de Arica, cuya inscripción de dominio a mayor cabida rola a fojas 2461, número 2241 del año 1987, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica. En este sentido, cabe informar a Ud. lo siguiente:

1. Que, según lo preceptuado por los artículos 5º, letra c), y 63, letra f), de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, las corporaciones edilicias, a través del Alcalde, tienen la atribución de administrar los bienes municipales y nacionales de uso público.
2. Que, en el evento de tratarse de espacios que revisten la calidad de bienes nacionales de uso público, es decir, bienes cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, cabe tener presente que estos, junto con los bienes municipales, incluido su subsuelo, sin perjuicio de ser administrados por la Municipalidad, podrán ser objeto de concesiones y permisos, de conformidad al inciso primero del artículo 36 de la referida Ley N° 18.695.
3. Que, tratándose de la prestación de un servicio municipal, los entes edilicios pueden administrarlo directamente o bien entregarlo a un particular, debiendo en este último caso hacerlo únicamente mediante el mecanismo de la concesión, acorde con los artículos 8º y 65, letra k), de la Ley N° 18.695 (aplica dictamen N° 4372 de 2018 de Contraloría General de la República).
4. Al respecto, es dable tener presente que la concesión en comento se caracteriza porque la municipalidad entrega a un particular, persona natural o jurídica, la atención de un servicio municipal destinado a satisfacer necesidades de la comunidad local, por su cuenta y riesgo, por un tiempo determinado, en las condiciones y bajo la vigilancia que el órgano comunal establezca, pudiendo traducirse: en el pago por el municipio, de una suma de dinero al concesionario; en el entero de derechos municipales por parte de este último; o en el derecho del privado de explotarlo y obtener beneficio de ello, según corresponda, sin perjuicio de los derechos y responsabilidades del ente edilicio y sin que ello implique el traspaso de sus funciones y potestades (aplican los dictámenes N° 12.864 de 1995 y N° 4372 de 2018 de Contraloría General de la República).
5. Luego, es del caso señalar que el inciso segundo del artículo 66 de la referida Ley N° 18.695, dispone que el procedimiento administrativo de otorgamiento de concesiones para la prestación de servicios por las municipalidades, se ajustará a las normas de la Ley N° 19.886, salvo lo establecido en los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 8º del primer texto legal citado, los que serán aplicables en todo caso.
6. En ese orden de ideas, los incisos cuarto, quinto y sexto del citado artículo 8º, establecen el tipo de procedimiento que se debe utilizar para otorgar una concesión de la clase de que se trata, conforme a los supuestos que enuncia, previendo que corresponde:
 - a) Recurrir a licitación pública si el monto a pagar por las respectivas prestaciones es superior a cien (100) unidades tributarias mensuales;
 - b) Recurrir a propuesta privada, si el monto a pagar es inferior a dicha suma o si concurren imprevistos urgentes u otras circunstancias debidamente calificadas por el concejo –en sesión especialmente convocada al efecto y con el voto favorable de la mayoría absoluta de los ediles en ejercicio–, o bien,
 - c) Finalmente, recurrir al trato o contratación directa, si no se presentaren interesados.
7. Que, el alcalde informará al concejo sobre la adjudicación de las concesiones, de las licitaciones públicas, de las propuestas privadas, de las contrataciones directas de servicios para el municipio, en la primera sesión ordinaria que celebre el concejo con posterioridad a dichas adjudicaciones, informando por escrito sobre las diferentes ofertas recibidas y su evaluación.
8. De esta manera, las concesiones de servicios municipales que conlleven el pago de montos que superen las 100 unidades tributarias mensuales deben ser otorgadas previa licitación pública, sin perjuicio de la aplicación de la propuesta privada o la contratación directa, en los términos expresos que indica el aludido artículo 8º y según la calificación que, en su caso, corresponde hacer al órgano colegiado, debiendo precisar, además, que solo se podrá aplicar el trato directo cuando no se presentaren interesados a la licitación respectiva (aplica dictamen N° 26.608 de 2015).

9. De lo expresado, se aprecia que, para entregar a un tercero la concesión –en este caso, de los Servicios Higiénicos (SS.HH.) del Terminal Internacional–, el legislador ha contemplado expresamente un procedimiento al efecto, el cual, en cumplimiento del principio de juridicidad, debe ser observado por la entidad edilicia (aplica criterio contenido en el dictamen N° 63.418, de 2014).
10. Asimismo, cabe hacer presente que cualquiera sea el mecanismo por el cual se concesione el bien de que se trata, es necesario que el alcalde cuente con el acuerdo del Concejo Municipal, de conformidad con lo prescrito en el artículo 65, letra k), de la Ley N° 18.695. En este orden normativo, es menester destacar que, de acuerdo con lo informado por la jurisprudencia administrativa contenida, entre otros, en el dictamen N° 1.279, de 2015, el legislador no ha precisado la oportunidad en que debe darse el acuerdo del concejo para el otorgamiento de concesiones, no obstante, **ha de entenderse que corresponde que sea de forma previa a la adjudicación** (aplica dictamen N° 1355 de 2018).
11. Por su parte, cabe hacer presente que el inciso tercero del artículo 36 de la Ley N° 18.695, prevé que las concesiones darán el derecho al uso preferente del bien concedido en las condiciones que fije la municipalidad, pudiendo esta ponerles término en cualquier momento cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común o cuando concurren otras razones de interés público. Asimismo, deberán atenderse los principios de formalidad, de escrituración y conclusivo, establecidos en los artículos 3°, 5° y 8° de la Ley N° 19.880, respectivamente.
12. Así las cosas, esta Asesoría Jurídica recomienda a Ud. requerir a la Unidad competente la elaboración de las bases respectivas para las correspondientes concesiones que indica. En este sentido, obtenido el acuerdo del Concejo, adjudicada la respectiva concesión y previa dictación de decreto alcaldicio que así lo autorice, la labor de Asesoría Jurídica se remite única y estrictamente a la confección del contrato de concesión, sin perjuicio de colaborar con Ud. en las consultas en derecho que correspondieren.
13. Que, es pertinente recordar que el dictamen N° 16.520 del año 2018 de Contraloría General de la República –que resolvió que no era procedente el cobro de derechos municipales por el uso de andenes en el Terminal Internacional de Locomoción Colectiva de Arica–, expone que se prestaban dos servicios para la atención de usuarios y del público en general: el de custodia, provisto por el municipio, y el de baños, entregado en administración a un tercero. A continuación, el dictamen expresa: "Estas decisiones se adoptaron sin mediar proceso de licitación ni contrato, lo que contraviene, por una parte, los artículos 8° y 65, letra k), de la ley N° 18.695, los cuales prescriben que las concesiones se otorgarán previa licitación pública, privada o contratación directa y que cualquiera sea el mecanismo por el cual se concesione el bien de que se trata es necesario que el alcalde cuente con el acuerdo del concejo municipal; y, por otra, los principios de formalidad y de escrituración, establecidos en los artículos 3°, 5° y 8° de la ley N° 19.880, en concordancia con lo establecido en el artículo 12 de la aludida ley N° 18.695" (lo subrayado es nuestro).
14. Se hace presente, además, que los derechos por cobro de concesión deberán ajustarse conforme a lo dispuesto en la Ordenanza de Derechos Municipales vigente.

Que, **el procedimiento jurídico a seguir para el presente caso, es el otorgamiento en concesión del sector o recinto donde se encuentran los SS.HH. del Terminal Internacional, recomendándose que sea por un plazo de al menos cuatro (4) años**, habida consideración de la eventual participación de postulantes al mismo y de la correspondiente aprobación del Concejo Municipal.



- e) Que, sin perjuicio de que la autoridad edilicia opte por iniciar un proceso de concesión y en atención a que en los hechos habría actualmente entre este Municipio y la mencionada Asociación Gremial un acuerdo de voluntades de carácter consensual y tácito que se ha prolongado desde el 02 de enero del presente año en lo que refiere al uso y administración de estos Servicios Higiénicos (cuyo uso se remonta al otorgamiento de continuos permisos desde el año 2022), **se sugiere evaluar la posibilidad de suscribir por escrito con la Asociación contribuyente, por ahora, una "regularización de contrato de arrendamiento", de carácter provisorio, cuya subsistencia se encontrará condicionada al resultado del proceso de concesión que debiera llevarse en paralelo por este Municipio.** Lo anterior, también permitirá dar cumplimiento a los principios de escrituración y publicidad, contemplados en los artículos 5° y 16 de la Ley N° 19.880, advirtiéndose que los contratos que celebren las entidades edilicias con los particulares tienen que aprobarse mediante la correspondiente decisión, debiendo concretarse esta por escrito y publicitarse, a fin de que la comunidad pueda conocer los contenidos y fundamentos de aquellos (aplica dictamen N° 75.327 de 2013 y N° 32.143 de 2015).
- f) Que, por ahora se ha preferido descartar el otorgamiento de un permiso provisorio mediante decreto y se ha optado por la suscripción de un contrato de arrendamiento, en razón de adecuarnos al ítem 2 del artículo N° 11 de la Ordenanza de Derechos Municipales vigente para el año 2025, el cual, respecto de "baños" (del Terminal Internacional), establece que los derechos correspondientes se fijarán "Según Contrato de Arriendo". Asimismo, el contrato se tratará de una "regularización", pues viene en formalizar y consolidar un acuerdo de voluntades cuya fecha de inicio es el 02 de enero de 2025, esto es, una fecha anterior a la suscripción del contrato y sobretodo, anterior al decreto que lo autorizará.

DECRETO:

- 1. AUTORIZÁSE LA REGULARIZACION de arrendamiento** de los Servicios Higiénicos (S.S.H.H.) de Damas, Varones y Baño Universal ubicados en el Terminal Internacional de Locomoción Colectiva de Arica, con dirección en Av. Diego Portales N° 1002, comuna de Arica, en favor de **ASOCIACIÓN GREMIAL DE LOCATARIOS DEL TERMINAL INTERNACIONAL DE ARICA A.G.**, RUT N° 65.194.714-6, representada por su presidente, Sr. Anselmo Leonardo Aracena Valdovinos, cédula de identidad N° [REDACTED]. El espacio regularizado en arrendamiento posee una superficie de 112,24 metros cuadrados, piso de porcelanato, paredes sólidas de cerámica y revestimiento de madera.
- 2. DEJESE ESTABLECIDO** que el objeto del contrato de arrendamiento será utilización de las dependencias entregadas, única y exclusivamente para fines de administración y mantención de los servicios higiénicos del Terminal Internacional de Locomoción Colectiva de Arica.
- 3. La duración del arriendo será desde el 02 de febrero del 2025 hasta el 01 de junio de 2025,** sin renovación automática, salvo mejor parecer de la Administración.
- 4. El valor mensual a pagar por concepto del presente arriendo, es de \$500.000.- (quinientos mil pesos),** pagaderos dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, en la Oficina de Rentas dependiente de la Dirección de Administración y Finanzas de la Ilustre Municipalidad de Arica.
- 5. El control y Fiscalización** estará a cargo de la Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Arica.



6. Notifíquese el presente Decreto Alcaldicio a la Asociación Gremial de Locatarios del Terminal Internacional de Arica A.G., RUT N° 65.194.714-6, labor que será ejecutada por el Administrador del Terminal Internacional.
7. La Dirección de Administración y Finanzas, procederá a la recepción de la garantía, la cual será equivalente a un mes de arriendo.

Tendrán presente este Decreto Alcaldicio: Alcaldía; Administración Municipal; Asesoría Jurídica, Dirección de Tránsito y Transporte Público; Unidad de Rentas de Dirección de Administración y Finanzas; Secretaría Municipal.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

CARLOS CASTILLO GALLEGUILLOS
SECRETARIO MUNICIPAL

ORLANDO VARELA PIZARRO
ALCALDE DE ARICA

OVP/ACG/CCG/lzf.-