SEREMI
Región de La Araucanía

Ministerio de
Bienes Nacionales

CONCEDE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD FISCAL QUE INDICA, EN COMUNA DE TEMUCO. PROVINCIA DE CAUTIN, REGION DE LA ARAUCANIA A **AGUAS ARAUCANIA S.A.**

TEMUCO, 21 NOV. 2013

RESOLUCION EXENTA Nº 1024 /

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 66 a 82 del Decreto Ley Nº 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. Nº 386 de 16 de julio de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades delegadas por Resolución Exenta Nº 1831 de 11 de agosto de 2009, de la División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial N° 1 de 2012 y en la Orden Ministerial Nº 7 de 13 de septiembre de 2013, ambas del Ministerio de Bienes Nacionales; y lo señalado en la Resolución Nº 1.600 de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

La solicitud de arrendamiento presentada por la empresa **"AGUAS ARAUCANIA S.A."** en adelante la **"Solicitante"**, de fecha 29 de agosto de 2013 y el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza.

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a la empresa **"AGUAS ARAUCANIA S.A."**, R.U.T. Nº 76.215.637-7, representada legalmente por su Gerente Regional don José Antonio Torga Leyton, chileno, ingeniero civil, cédula de identidad N° 8.386.369-2, y por su gerente de Operaciones don José Sigfrido Perelli Cisterna, chileno, constructor civil, cédula de identidad Nº 6.684.989-9, ambos domiciliados para estos efectos en Temuco, calle Vicuña Mackena N° 202, en adelante la **"Arrendataria",** el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el **"Inmueble"**:

Inmueble fiscal ubicado en calle Juan Fauré Silva S/N° esquina Francisco Melivilu, de la ciudad y comuna de Temuco, provincia de Cautín, Región de La Araucanía, singularizado como Lote "a-4" en el Plano Nº **IX-2-26.064-C.U.** de este Ministerio. Se encuentra inscrito a nombre del Fisco de Chile, en mayor cabida a **fs. 154 Nº 192** del Registro de Propiedad de **1970** del Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Este inmueble cuenta con una superficie de **1.092,83 m^2** y tiene los siguientes deslindes:

NORTE: Lote "a-1" de la misma propiedad, en trazo J-K de 3,02 metros y Lote "a-2" de la misma propiedad, en trazo K-L de 33,83 metros;

ESTE: Lote "a-2" de la misma propiedad, en trazo L-M de 30,01 metros.

SUR: Lote "a-3" de la misma propiedad, en trazo M-I de 36,93 metros.

OESTE: Calle Juan Fauré Silva en Trazo I-J de 29,99 metros.

Al inmueble le corresponde el ID Catastral N° 254990

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. Plazo.

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que la Solicitante ingrese el documento que da cuenta de la notificación a que se refiere la cláusula 21 de esta Resolución, y tendrá un plazo de duración de cuatro (4) años.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al presente contrato en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.

2. Destino del Inmueble.

El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para el siguiente objeto transitorio que motiva el contrato: funcionamiento de Planta que permitirá evacuar las aguas servidas del sector a la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas de Temuco y Padre Las Casas.

3. Entrega material del Inmueble.

Por tratarse de una renovación, el inmueble se entenderá entregado materialmente a contar de la fecha de suscripción y presentación por parte de la arrendataria, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía, del documento denominado **"Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo"**.

4. Boleta de Garantía.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, la arrendataria deberá entregar una Boleta de Garantía Bancaria, pagadera a la vista, a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales por una suma equivalente a la renta correspondiente a un período de pago. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior en al menos 60 días a la fecha de expiración del contrato original o cualesquiera de sus prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario en caso de renovaciones del contrato. Dicha boleta será devuelta a la arrendataria transcurridos 60 días de restituido el inmueble en la medida que se hubieren cumplido todas las obligaciones del mismo, pudiendo ser presentada a cobro en caso contrario.

5. Renta de arrendamiento. Forma y lugar de pago.

La renta de arrendamiento será la cantidad de **$568.272.-** esta renta se pagará mensualmente, por período anticipado, dentro de los **cinco primeros días de cada periodo.**

El pago de la renta ha de ser solucionado a través de cupón de pago, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, para luego ser depositado en las distintas sucursales del BancoEstado o mediante transferencia electrónica a través del portal en la página www.bienesnacionales.cl.

6. Pago de Contribuciones por la arrendataria

Corresponderá a la arrendataria pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley N° 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda. La arrendataria estará obligada a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial respectiva. Adicionalmente, el pago de las contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad de Bienes Regional directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. Cumplimiento de normativa vigente y obtención de permisos

Corresponde a la arrendataria dar estricto cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable al cumplimiento del presente Arriendo, tanto en materia

urbanística, medio ambiental, forestal, minera, agrícola, de protección de los recursos naturales, cauces de ríos, aguas superficiales, napas subterráneas, como también las relativas a la salud y seguridad pública, telecomunicaciones, patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, cultural y de ordenamiento territorial, así como cualquiera otra que le sea pertinente. Para estos efectos, la arrendataria estará obligada a obtener todos los permisos, autorizaciones y aprobaciones necesarios para la instalación y explotación de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal, como asimismo a permitir la fiscalización del cumplimiento de estas obligaciones, debiendo otorgar todas las facilidades que para ello se requieran.
El dar inicio al desarrollo de la actividad sin la previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones impuestas por el contrato, que dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales a ponerle término al arriendo y a presentar ante el Consejo de Defensa del Estado los antecedentes pertinentes para obtener el pago de la indemnización que proceda por los perjuicios causados.

8. Gastos básicos y otros.

Corresponde a la arrendataria pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basuras, gastos comunes, así como cualquier otro servicio que contratare o que corresponda al Inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales u oficina Provincial.

9. Conservación y reparación del inmueble fiscal

La arrendataria deberá mantener a su costo el inmueble fiscal arrendado en buen estado de conservación y aseo, obligándose a restituirlo al término del presente contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo, siendo de su cargo todas las mejoras necesarias y las reparaciones locativas, aun las que provengan de deterioros provocados por fuerza mayor o caso fortuito, o de alguna mala calidad del inmueble arrendado.

Sólo a modo ejemplar, son de costa de la arrendataria las reparaciones por cualquier desperfecto que experimenten las construcciones del inmueble, en caso de haberlas, incluyendo las que provengan de sus cielos, paredes, pisos, vidrios, cierros perimetrales, pinturas, artefactos eléctricos, equipos de calefacción, calefont, instalaciones asociadas a cocina y baño y otros similares, y realizar a su costo la reparación de daños o deterioros que se produzcan en él durante la vigencia del arrendamiento.

10. Mejoras Útiles

La arrendataria podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el SEREMI lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no darán derecho a indemnización alguna ni podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble.

11. Cercamiento perimetral del inmueble fiscal

La arrendataria deberá cercar perimetralmente a su costo el inmueble fiscal en caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes. Para estos efectos, se aplicarán las reglas contempladas en los numerales 9 y 10 precedentes.

12. Publicidad del inmueble fiscal para arriendos comerciales e industriales

Dentro de un plazo de un mes a partir del inicio del arriendo, la arrendataria deberá instalar en el lugar de acceso al inmueble y de modo visible un letrero, según formato establecido por el Ministerio de Bienes Nacionales, que en lo básico contendrá las siguientes indicaciones:

1. Que se trata de un inmueble fiscal.
2. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
3. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.

4. Destino del arrendamiento.

5. Individualización de la arrendataria mediante razón social y RUT.

6. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. Declaración jurada de uso.

La arrendataria anualmente deberá presentar ante la repartición correspondiente del Ministerio de Bienes Nacionales una declaración jurada de uso, según formato establecido por dicha Secretaria de Estado.

14. Inspección del inmueble fiscal.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, la arrendataria se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales o de la Oficina Provincial respectiva visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

15. Subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal.

La arrendataria no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar a la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito.

16. Mora en el pago de la renta.

El arrendatario que no pagare oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Indice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe. Asimismo, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables de menos de noventa días.

17. Mora de dos períodos en el pago de la renta

De igual forma, la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes, tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y a requerir la restitución judicial del inmueble, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

18. Causales de término anticipado del Arriendo

Constituyen causales suficientes para poner término anticipado e inmediato al Arriendo las siguientes:

1. La mora de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta.

2. El atraso de dos períodos en el pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.

3. El dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin previa obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.

4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización Previa de la SEREMI respectiva.

5. Destinar el inmueble fiscal a cualquier objeto inmoral o ilícito.

6. La ejecución de obras que constituyan un deterioro del inmueble fiscal arrendado sin previa autorización de la SEREMI respectiva.

7. El impedir reiteradamente la fiscalización de los Inspectores de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 del D.L. N° 1.939 de 1977.

8. La no renovación de la Boleta de Garantía.

9. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución por parte de la arrendataria.

Corresponderá exclusivamente al Ministerio de Bienes Nacionales determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas de las causales consignadas en la presente cláusula. La resolución respectiva será notificada a la arrendataria en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.
El procedimiento de reclamación de la referida resolución se sujetará a lo dispuesto en el inciso 4° y siguientes del artículo 80 del D.L. N° 1.939 de 1977.

19. Restitución del inmueble

La arrendataria se obliga a restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente resolución de contrato de arrendamiento, mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales, ingresando al efecto en la oficina de partes el documento **"Restitución del Inmueble"**. El Ministerio procederá mediante funcionario competente el levantanmiento de la respectiva **"Acta de Restitución".**
En caso de que la arrendataria continuare ocupando el inmueble con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato y el Ministerio no hubiere exigido la restitución del mismo, el contrato se entenderá renovado tácita y sucesivamente bajo las mismas condiciones que se establecen en esta resolución, pero no por más tiempo que el de un período de pago, sin perjuicio de que durante cualesquiera de estas prórrogas el Ministerio puede poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para la arrendataria por este término anticipado. Para todos los efectos se entenderá que la arrendataria continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de parte del Ministerio el documento " Restitución del Inmueble".

Para la restitución, la arrendataria deberá presentar los siguientes antecedentes:

1. Recibo que acredite el pago de las contribuciones.

2. Recibo que acredite el pago de gastos básicos, incluyendo en los casos que corresponda servicios de utilidad pública tales como luz, agua, gas y gastos comunes.

3. Acta de restitución del inmueble firmada por la arrendataria.

4. Certificado de cumplimiento de Plan de Abandono aprobado por la institución correspondiente, cuando proceda.

La existencia de un monto impago, la no presentación de los antecedentes requeridos en el plazo señalado o el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, facultará para proceder al cobro inmediato de la Boleta de Garantía.

En caso de que la arrendataria quiera postular a la renovación del contrato de arriendo, deberá hacerlo con una anticipación mínima de 6 meses a la fecha de vencimiento del contrato original, y acompañar los antecedentes requeridos de forma que no exista período de vacancia entre el vencimiento del contrato original y el perfeccionamiento del nuevo contrato.

20. Decreto Ley N° 1.939 de 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. N° 1.939 de 1977 y sus modificaciones posteriores, y por las normas del Código Civil, las que se entenderán incorporadas en tal orden de prelación a las cláusulas de la presente Resolución.

21. Notificación a la Arrendataria.

La presente Resolución será notificada personalmente a la Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía, del documento denominado **"Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo".**
El contrato de arriendo se entenderá perfeccionado por el sólo ingreso de dicho documento debidamente suscrito y sus términos serán los señalados en esta resolución.
Este documento deberá ingresarse dentro del plazo de un mes contado desde esta resolución. La no presentación del documento dentro del plazo señalado constituirá una causal de caducidad automática del Arriendo y generará el cobro inmediato de la Boleta de Garantía, procediéndose al archivo de los antecedentes.

22. Domicilio de notificaciones.

Las notificaciones que deba efectuar el Mnisterio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o bien en el domicilio señalado por la Solicitante en su postulación.

23. Jurisdicción de los Tribunales de Justicia.

Para todos los efectos del presente contrato, la empresa arrendataria se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia ubicados en la ciudad de Temuco, capital de la Región y asiento de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

ANÓTESE, REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO"

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
REGION DE LA ARAUCANIA

JUAN CALABRANO PINCHEIRA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE BIENES NACIONALES
REGION DE LA ARAUCANIA

CPJ
Visación Depto. Jurídico

JCP/AHC/ESV/esv
21/11/2013
DISTRIBUCION:
- **Aguas Araucanía S.A.**
- Encargado Unidad de Bienes
- Encargado Catastro - ID Catastral N° 254990
- Encargada Unidad Jurídica
- Encargada de Ventas y Arriendos
- Abogada Unidad de Bienes
- Expediente N° 09-AR-003683
- Oficina de Partes