

Sociedad TORRES UNIDAS CHILE SPA . Concede arrendamiento de propiedad fiscal que indica, comuna de Traiguén, provincia de Malleco, Región de La Araucanía.

TEMUCO., 10 de Noviembre de 2017

RES. EXENTA Nº: E-19188

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 Nº 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, del Ministerio de Bienes Nacionales; lo dispuesto en la Orden Ministerial Nº 1 de 2015 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 sociedad TORRES UNIDAS CHILE SPA, el 25 de septiembre de 2017, Folio Nº 55.432, en adelante, la "Solicitante" teniendo presente las circunstancias contenidas en el Informe de Recomendación Nº E-17401 de 24 de octubre de 2017 de la Unidad Regional de Bienes de esta Secretaría Regional Ministerial y la circunstancia de encontrarse disponible el inmueble fiscal que más adelante se singulariza, en ejercicio de las facultades de administración que me asisten,

RESUELVO:

Concédase en arrendamiento a la sociedad TORRES UNIDAS CHILE SPA, Rol Unico Tributario 76.178.461-7, representada legalmente por doña MARIA JOSÉ VILLALOBOS SAN MARTÍN, Rol Unico Tributario 9.703.713-2, ambas domiciliadas para estos efectos en Avenida Apoquindo Nº 2827, oficina 702, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante el "Arrendatario", el inmueble que se individualiza a continuación, en adelante el "Inmueble":

Inmueble fiscal singularizado en el Plano Nº 09210-13.437 C.R., como Lote "a-1b", con una superficie de 625 m2., emplazado al interior del Fundo Chumay, comuna de Traiguén, provincia de Malleco, Región de La Araucanía, cuyo dominio a nombre del Fisco de Chile rola, en mayor cabida, a fojas 2 Nº 4 del Registro de Propiedad de 1914 del Conservador de Bienes Raíces de Traiguén, amparado por el Rol de Avalúo Nº 855-1 del Servicio de Impuestos Internos. Este inmueble tiene los siguientes deslindes:

NORTE: Lote "a-1" en 25,00 metros.

ESTE: Lote "a-1" en 25,00 metros.

SUR: Lote "a-1" en 25,00 metros.

OESTE: Lote "a-1" en 25,00 metros

Al inmueble le corresponde el ID Catastral Nº 287728 y las siguientes coordenadas, de acuerdo al plano ya mencionado, elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía:

CUADRO DE COORDENADAS UTM

DATUM/HUSO V-I-V-II

WGS 84 N: 5.766.248,012 N: 5.766.221,418

HUSO 18 E: 703.092,326 E: 703.113,870

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

1. PLAZO.

El arriendo comenzará a regir a contar de la fecha en que el 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 3 años.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. Nº 1.939 de 1977, el Fisco de Chile se reserva el derecho de poner término anticipado al arriendo que se otorga en este acto 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 la instalación de una antena de telefonía celular.

El arrendatario deberá entregar a esta Secretaría Regional Ministerial un plano detallado de las instalaciones actualmente emplazadas en el inmueble. Toda nueva instalación de infraestructura que se requiera instalar en el futuro la sociedad arrendataria previamente deberá solicitar autorización de esta Secretaría Ministerial, entidad facultada para incrementar la renta y/o revisar las condiciones contractuales. El Ministerio de Bienes Nacionales otorga al Arrendatario y sus dependientes, contratistas y/o subcontratistas, según corresponda, las siguientes autorizaciones:

1.- Autorización de acceso al Terreno, que se ejercerá sobre una franja de terreno de 6,00 metros de ancho, cuyo trazado aparece destacado con puntos numerados en el Plano Nº 09210-13.437-C.R., naciendo en el Punto Nº 1 y que conduce, desde ese lugar, a través de una servidumbre de tránsito, en aproximadamente 1.806,81 metros, al Terreno, permitiendo el acceso peatonal o vehicular hasta ese último. Se deja constancia que el costo de construcción del acceso o huella vehicular, así como su conservación, será de cargo de la Arrendataria;

2.- Autorización para la contratación del suministro eléctrico necesario para el funcionamiento de la Instalación. Se deja constancia que todos los consumos eléctricos que devengue la Instalación, serán de cargo exclusivo de la Arrendataria.

3.- Autorización para limpiar, podar, desmalezar y/o talar árboles y plantas en las franjas de terreno sobre la que se otorga la autorización antes mencionada. En virtud de lo anterior, el Arrendatario se obliga a cortar, trozar y arrumar, a su costa, todos los árboles que pudieran afectar el libre ejercicio de su derecho de arrendamiento, así como a remover cualquier material que igualmente lo entorpeciere, obligándose a dejar la propiedad y el terreno libres de los desechos propios que estas actividades producen, y a velar por la limpieza y el libre acceso a los mismos. Conforme a ello, será de exclusiva responsabilidad del Arrendatario la tramitación y aprobación de los respectivos planes de manejo, en caso de ser necesaria la poda o tala de árboles o especies arbustivas de cualquier tipo, se deberá dar aviso previo por escrito a esta Secretaría Regional Ministerial a fin de evaluar la procedencia de realizar algún trámite ante la Corporación Nacional Forestal, del organismo que lo suceda o reemplace y/u otro organismo o autoridad competente, sin perjuicio de que se encuentre radicada exclusivamente en el Arrendatario tal obligación.

4.- La mantención y reparación de la servidumbre de tránsito (acceso peatonal) corresponde al Arrendatario, en la medida que sea de su uso exclusivo, obligándose a tomar todas las medidas necesarias para evitar daños al Inmueble, y en especial, todas las necesarias para evitar incendios y daños en las plantaciones forestales, si es que existieren;

5.- Se autoriza la utilización de un generador eléctrico para la operación de la Instalación, obligándose el Arrendatario a tomar previamente todas las medidas de seguridad solicitadas por el Ministerio de Bienes Nacionales para su instalación, operación y mantención necesarias.

3. ENTREGA DEL INMUEBLE.

El inmueble será entregado materialmente dentro del plazo de 10 días contados desde la fecha en que haya ingresado el documento señalado en la cláusula 21.

Lo anterior se formalizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta de entrega por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, junto con la aceptación del inventario.

4. RENTA DE ARRENDAMIENTO. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

La renta de arrendamiento será la cantidad en pesos equivalente a \$32.984.100.-. Esta renta se pagará en 36 cuotas mensuales de \$916.225.- por período anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada período.

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

Con todo, el arrendatario tendrá la posibilidad de efectuar un pago único, por anticipado, equivalente a la suma de todas las rentas de arrendamiento que devengue el contrato. Este pago único se calculará en base al valor que la Unidad de Fomento tenga al día del pago efectivo.

Se deja constancia que de acuerdo a los antecedentes que obran en poder del Ministerio, el inmueble objeto de la presente resolución, ha sido objeto de ocupación sin título vigente para ello, desde el mes de abril del año 2016 al mes de octubre del año 2017, por lo que esta Secretaría Regional Ministerial ha determinado cobrar por dicho concepto la suma total de \$16.492.050.-. Dicho monto se pagará en 10 cuotas mensuales de \$1.649.205.-, que será incluido en los cupones mensuales de pago y se cancelará en forma conjunta con la renta de arrendamiento de cada mes.

Asimismo se deja constancia que la presente resolución no implica renuncia de ningún tipo por parte del Ministerio a ejercer las acciones penales que correspondieren, ni tampoco para perseguir el pago de una indemnización por todo el tiempo de dicha ocupación ilegal.

5. GARANTÍA.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones que emanen del contrato, el arrendatario deberá entregar una boleta de garantía pagadera a la vista o un vale vista por una suma de \$ 916.225.-equivalente a la renta de un período de pago a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales. La fecha de expiración de esta boleta deberá ser posterior al menos en 6 meses a la fecha de expiración del contrato o cualesquiera de sus renovaciones o prórrogas en su caso, debiendo ser renovada tantas veces como sea necesario, según lo sea el contrato. Dicha boleta será devuelta al arrendatario 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.

En la eventualidad de que el arrendatario pague por anticipado el valor total de todas las rentas de arrendamiento al inicio del contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral anterior, quedará exento de la obligación de constituir la garantía prevista en este numeral.

6. PAGO DE CONTRIBUCIONES POR EL ARRENDATARIO.

Corresponderá al Arrendatario pagar el impuesto territorial correspondiente al inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Nº 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL Nº 1 de 1998, del Ministerio de Hacienda. El arrendatario estará obligado a exhibir el comprobante de pago de este impuesto toda vez que le sea solicitado por esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales. Adicionalmente, el pago de contribuciones podrá ser verificado en forma periódica por el Encargado de la Unidad Regional de Bienes, directamente en el Servicio de Impuestos Internos.

7. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE Y OBTENCIÓN DE PERMISOS.

Corresponderá al Arrendatario 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, el Arrendatario estará obligado 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.

La circunstancia de dar inicio al desarrollo a la actividad sin contar previamente con los permisos y autorizaciones correspondientes, constituirá 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.

Corresponderá al arrendatario, si los hubiere, 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 contratarse o que corresponda al inmueble, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por esta Secretaría Regional Ministerial.

9. CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

El Arrendatario 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.

10. CERCAMIENTO PERIMETRAL DEL INMUEBLE FISCAL.

En caso de que no exista una delimitación con los inmuebles colindantes el Arrendatario deberá cercar perimetralmente el inmueble fiscal, a su costo, utilizando los materiales que le resulten más convenientes, en tanto la delimitación sea clara y razonablemente duradera.

11. MEJORAS ÚTILES.

El Arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si esta Secretaría Regional Ministerial 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.

Esta posibilidad de retiro de mejoras no incluirá los cercamientos perimetrales a que se hace referencia en el numeral anterior.

12. PUBLICIDAD DEL INMUEBLE FISCAL PARA ARRIENDOS COMERCIALES E INDUSTRIALES.

Dentro del plazo de un mes a partir del inicio del presente arriendo, el Arrendatario 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. Rol de avalúo del inmueble, si tuviere.
3. Número y fecha de la Resolución que otorgó el arrendamiento.
4. Fecha de inicio y de término del arrendamiento.
5. Destino del arrendamiento.
6. Individualización del arrendatario mediante razón social y RUT.
7. Superficie de la propiedad arrendada, distinguiendo entre la superficie del terreno y la de metros construidos, en su caso.

13. DECLARACIÓN JURADA DE USO.

El arrendatario deberá entregar anualmente una "Declaración Jurada de Uso" completa y firmada de acuerdo al formato disponible para ser descargado desde el sitio web del Ministerio de Bienes Nacionales (www.bienesnacionales.cl). Esta declaración será exigible y obligatoria una vez transcurrido el primer año contado desde la fecha de dictación del presente acto administrativo y por cada año sucesivo.

Por la declaración se informará sobre el estado y uso del inmueble asignado, y su no presentación, o la constatación de la falsedad de la información que contenga, dará derecho al Fisco para poner término al contrato de arriendo.

14. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE FISCAL.

Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones que impone el presente contrato, el Arrendatario se obliga a otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de esta Secretaría Regional Ministerial visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

15. SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE FISCAL.

El Arrendatario no podrá subarrendar, ceder o transferir a título alguno sus derechos derivados del arrendamiento. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada a cualquier objeto inmoral o ilícito. Para el caso de Colocalización de antenas de telefonía celular, ésta debe estar previamente autorizada por el Ministerio de Bienes Nacionales, organismo facultado para incrementar las rentas de arrendamiento y/o revisar las condiciones contractuales. El Arrendatario no podrá traspasar, en forma alguna, total o parcialmente la instalación o el equipamiento que se instale en el Inmueble, a terceros distintos de sus empresas filiales, coligadas o matriz.

16. MORA EN EL PAGO DE LA RENTA.

Si el arrendatario 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 Índice 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 no reajustables de menos de noventa días.

17. MORA DE DOS PERÍODOS EN EL PAGO DE LA RENTA.

De igual forma, la mora o atraso en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si ésta debiere pagarse de forma diversa, dará derecho al Ministerio de Bienes Nacionales 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. Nº 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 en el pago de dos rentas mensuales, o una renta si ésta debiere pagarse de forma diversa.
2. El atraso de un período de pago del impuesto territorial correspondiente al inmueble.
3. Las circunstancias de dar inicio al desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble fiscal sin contar previamente con los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. El subarrendamiento, cesión o transferencia del inmueble fiscal sin autorización previa de esta Secretaría Regional Ministerial.
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 esta Secretaría Regional Ministerial.
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. Nº 1.939 de 1977.
8. La no renovación de la Boleta de Garantía.
9. El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en la presente Resolución.
10. Muerte del arrendatario si fuere persona natural.

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 al arrendatario 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 4º y siguientes del artículo 80 del D.L. Nº 1.939 de 1977.

19. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

El Arrendatario deberá restituir la propiedad arrendada una vez vencido el plazo establecido en la cláusula primera de la presente Resolución, 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" que se adjunta como Anexo de esta Resolución. El Ministerio procederá mediante un funcionario competente al levantamiento de la respectiva "Acta de Restitución".

Si con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato, el Arrendatario continuare ocupando el inmueble 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 que durante cualesquiera de estas prórrogas el Ministerio pueda poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho alguno a reembolso para el arrendatario por este término anticipado. Para todos los efectos se entenderá que el arrendatario continúa ocupando el inmueble después del vencimiento del plazo del contrato, mientras no ingrese a la oficina de partes del Ministerio el documento "Restitución del Inmueble" que se adjunta como Anexo.

Para la restitución, el arrendatario 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 firmado por el arrendatario.
4. Documentos que acrediten el retiro de las instalaciones destinadas a la antena de telefonía celular.
5. 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 el arrendatario 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 Nº 1.939 DE 1977.

En todo lo no previsto, el presente Arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. Nº 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 AL ARRENDATARIO.

La presente Resolución será notificada personalmente al Solicitante, lo que se tendrá por acreditado en virtud de la suscripción y presentación por parte de éste, ante esta Secretaría Regional Ministerial del documento denominado "Notificación Personal de Resolución de Arriendo y Aceptación del mismo", incluido como Anexo de esta Resolución.

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 la fecha de esta Resolución. La no presentación del señalado documento dentro del plazo indicado 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 Ministerio de Bienes Nacionales se entenderán válidas para todos los efectos legales, cuando sean practicadas en el domicilio del inmueble objeto del presente Arriendo o, bien, en el domicilio señalado por el Solicitante en su postulación.

23. JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA.

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, el arrendatario se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia ubicados en la ciudad de Temuco, capital de la Región de La Araucanía y asiento de esta Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.

"POR ORDEN DEL SUBSECRETARIO"




Marta María Soriano Barrientos
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL BIENES NACIONALES
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

DISTRIBUCION:

Sociedad Torres Unidas Chile SPA
Encargado Unidad Regional de Bienes
Encargada Unidad Jurídica
Expediente UC 307834
Encargado Unidad Regional de Catastro
Encargada de Arriendos
Oficina de Partes