4.995/2019

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, Y MARCIAL IGNACIO MARTÍNEZ LABBE, R.U.N. N° 8.575.142-5.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 450

Santiago, 02 ABR 2019

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.F.L. Nº 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley Nº 21.125, de Presupuestos del Sector Público para el año 2019; en la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, fijada en el artículo segundo de la ley N° 20.417, de 2010, que crea el Ministerio del Medio Ambiente, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N° 18.834, que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija la Planta de Personal de la Superintendencia del Medio Ambiente y su régimen de remuneraciones; en la Resolución Exenta RA 119123/58/2017, de 27 de diciembre de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva nombramiento de Rubén Verdugo Castillo como jefe de la División de Fiscalización; en la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Resolución Exenta N° 438, de 28 de marzo de 2019, que Crea oficina regional y modifica resolución exenta N° 424, de 2017, que fijó la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, en los aspectos que indica; y en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) es el servicio público creado para ejecutar, organizar, y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se verifiquen infracciones que sean de su competencia.

2. Que para el cumplimiento de las funciones descritas anteriormente, la letra a) del artículo 4° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente faculta al Superintendente a: *"Planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar el funcionamiento de la Superintendencia y ejercer, respecto de su personal, las atribuciones propias de su calidad de Jefe de Superior del Servicio."*

3. Que, con fecha 05 de septiembre de 2017, fue publicada la Ley 21.033 que Crea la XVI Región de Ñuble y las provincias de Diguillín, Punilla e Itata.

4. Que, mediante la Resolución Exenta N° 438, de 28 de marzo de 2019, se modificó la Resolución Exenta N° 424, de 2017, que fija la Organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, entre otros aspectos, en el sentido de crear la "Oficina Regional de Ñuble".

5. Que, en atención a lo anterior y en ejercicio de las facultades otorgadas a esta Autoridad, se estimó necesario la instalación física de una Oficina Regional en la ciudad de Chillán, capital de la Región de Ñuble.

6. Que, por las razones expuestas anteriormente, se solicitó a la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, mediante Oficio Ordinario N° 298, de 28 de enero de 2019, autorización para arrendar el inmueble ubicado en Calle Libertad N° 790, ciudad de Chillán, región de Ñuble.

7. Que, la solicitud de arriendo fue autorizada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, como consta en oficio Ordinario N° 467, de 01 de marzo 2019, de dicha repartición.

8. Que, consecuentemente, con fecha 14 de marzo de 2019, se celebró el contrato de arrendamiento entre la Superintendencia del Medio Ambiente y don Marcial Ignacio Martínez Labbé, en el cual las firmas de las partes fueron debidamente autorizadas ante Notario Público.

9. Que, en consecuencia, procede dictar el respectivo acto administrativo que apruebe la suscripción del señalado contrato de arriendo.

10. Que, en base a las argumentaciones y disposiciones citadas, dicto lo siguiente:

RESUELVO:

1º. APRUÉBASE, el contrato celebrado con fecha 14 **de marzo de 2019**, entre la Superintendencia del Medio Ambiente y Marcial Ignacio Martínez Labbé, RUT N° 8.575.142-5, para el arrendamiento del inmueble ubicado en Calle Libertad N° 790, ciudad de Chillán, región de Ñuble, cuyo texto es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE
MARCIAL IGNACIO MARTÍNEZ LABBÉ
Y
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

En Santiago, a 14 de marzo del año 2019, entre don **Marcial Ignacio Martínez Labbé**, cédula nacional de identidad N° 8.575.142-5, casado y separado de bienes, de oficio agricultor, domiciliado para estos efectos, en calle La Espiga N° 975, de la ciudad de Chillán, en adelante, también, **"el Arrendador"**; y por la otra parte, como arrendataria, la **Superintendencia del Medio Ambiente, RUT N°** 61.979.950-K, representada legalmente, según se acreditará, por don **Rubén Eduardo Verdugo Castillo**, chileno, casado, químico, cédula de identidad número 9.604.075-K, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Teatinos N° 180, piso 8°, comuna de Santiago, en adelante también e indistintamente **"La Superintendencia"** o **"La Arrendataria",** se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO.- Propiedad:

El arrendador es dueño del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 786, de la ciudad y comuna de Chillán, Región del Ñuble, rol de avalúo número 109-20.

El titulo se encuentra inscrito a nombre de don Marcial Ignacio Martínez Labbé a fojas 2.051 número 3.599, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 1982.
La propiedad individualizada se comprende de un local comercial, oficina N° 1, oficina N° 2, oficina N° 3 y oficina N° 5.
Consta en el Certificado de Recepción Definitiva de Obra Menor N°45, de 22 de febrero de 2019, que la Ilustre Municipalidad de Chillán otorgó la recepción definitiva total de la obra menor destinada a la modificación de oficinas ubicadas en Avenida Libertad N° 786, asignándosele nuevas numeraciones a las oficinas que componen la referida propiedad.
Lo anterior consta en el Certificado de número provisorio N° 1.300, de fecha 11 de octubre de 2018, emitido por la Ilustre Municipalidad de Chillán, que indica que a la propiedad ya individualizada le corresponde la siguiente numeración: a) Número 786, número oficial, para local comercial; b) Número 790, para oficina N° 1, 2, y 3; y c) Número 790 A, para oficina 5.
La propiedad objeto del presente contrato de arrendamiento corresponde a las oficinas N° 1, 2, 3 y 5 singularizadas por la Dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán con la numeración 790.

SEGUNDO.- Objeto del Contrato:

Por el presente instrumento, don Marcial Ignacio Martínez Labbé da en arrendamiento a la Superintendencia del Medio Ambiente, quien a través de su representante legal ya individualizado, acepta para sí, el inmueble ya individualizado en la cláusula primera del presente contrato, el cual será destinado al uso de oficinas de la Arrendataria.

El arrendador se obliga desde ya, en caso de ser necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada en el inciso anterior.

TERCERO.- Vigencia:

Para todos los efectos, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se pacta por un plazo fijo de tres años, contados desde el 01 de marzo de 2019. Al vencimiento del plazo antes indicado, el contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva, por períodos anuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra la voluntad de terminar el contrato mediante carta certificada despachada al domicilio señalado en la comparecencia con, a lo menos, tres meses de anticipación al vencimiento del plazo o al de cualquiera de sus prórrogas. En el evento que opere esta prórroga automática de la vigencia del contrato, la Superintendencia del Medio Ambiente podrá poner término al contrato en cualquier momento, fundado en la necesidad del Servicio. Esta decisión se comunicará al arrendador mediante carta certificada despachada al domicilio que consta en este contrato, con una anticipación no menor a tres meses contados desde la fecha que la Superintendencia haya decidido poner término al mismo.

CUARTO.- Rentas:

Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente. La renta mensual de arrendamiento será la suma de **UF 75 (setenta y cinco Unidades de Fomento)**, no afectas a impuesto al valor agregado, las que serán pagadas en su equivalente en pesos según el valor que presente la Unidad de Fomento el día en que se haga efectivo el pago. Los gastos por concepto de servicios que puedan ser contratados por la utilidad del inmueble arrendado tales como consumos por concepto de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas, teléfono e internet, no se entienden incluidos en la renta mensual acordada y serán de exclusivo cargo de la arrendataria. Las mensualidades antes señaladas serán pagadas por períodos anticipados, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, exceptuando sábados, domingos y festivos, pudiendo pagarse mediante cheque de la plaza o

depósito en la cuenta corriente número 22032674 del Banco Santander cuyo titular es Marcial Ignacio Martínez Labbé o en la cuenta que el arrendador señale en su reemplazo para este efecto. La arrendataria deberá informar al arrendador la realización del pago, al correo electrónico imartinezl@agromartinez.cl, obligándose ésta a entregar el recibo correspondiente dentro de los diez días siguientes a cada transferencia. En todo caso, la constancia de la transferencia de fondos valdrá como recibo de pago de la renta, para todos los efectos legales. Será obligación del arrendador informar por escrito a la arrendataria de cualquier cambio respecto de la cuenta corriente bancaria y la casilla de correo señalada.

QUINTO.- Entrega material:

Las partes acuerdan que la entrega material de los inmuebles se efectuó el día **14 de marzo** del corriente, sin perjuicio que el inmueble fue puesto a disposición de la arrendataria a partir de la fecha de inicio del contrato. La recepción se consignará en el acta de entrega correspondiente, la que será suscrita por las personas que comparezcan a nombre de las partes, con todo lo edificado, incorporado y destinado en ellos, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de ocupantes y sin deudas de contribuciones, gastos comunes y de los consumos de los servicios básicos tales como electricidad, agua potable, teléfono y cualesquiera otros de la misma naturaleza, relativos al inmueble arrendado.

SEXTO.- Prohibiciones:

La arrendataria no podrá: a) Subarrendar a un tercero el inmueble arrendado, en todo o en parte, ni ceder a un tercero los derechos y obligaciones que para ella emanan del presente contrato, salvo autorización previa, expresa y escrita del arrendador; b) Introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en los inmuebles arrendados; y d) Hacer modificaciones estructurales en el inmueble arrendado, sin permiso previo, expreso y escrito del arrendador.

Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone al arrendador de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes.

Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasiones al arrendatario, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de 450 Unidades de Fomento.

No obstante lo anterior, el arrendador quedará liberado de la obligación del pago de los perjuicios así avaluados, si la arrendataria consintiere expresamente en la venta del inmueble arrendado.

SÉPTIMO.- Mantención de los inmuebles arrendados y mejoras:

La arrendataria se obliga, a su exclusivo cargo, a efectuar todas las reparaciones locativas que sean adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento del inmueble arrendado. Especialmente, se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento llaves y chapas de puertas, artefactos sanitarios con sus válvulas y mecanismos, llaves de paso, enchufes, luminarias e interruptores y equipos de aire acondicionado, todos los cuales deberá reparar a su integro cargo. Por su parte, el arrendador estará obligada a realizar las mejoras necesarias y aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, de conformidad a lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. Quedará obligada la arrendataria a dar aviso escrito al arrendador de la necesidad de efectuar tales reparaciones mediante carta certificada. Si el arrendador no reparare o hiciese reparar los deterioros antedichos dentro de los diez días corridos siguientes al envío de la carta certificada indicada, la arrendataria tendrá derecho a efectuar las reparaciones correspondientes y a descontar el valor de las mismas de la renta que corresponda pagar en él o los meses siguientes. Finalizado el contrato de arrendamiento, la arrendataria podrá llevarse todas las mejoras que hubiese efectuado a su costo y que puedan retirarse sin que con ello se cause

detrimento de los inmuebles. Las modificaciones y mejoras que la arrendataria, a su juicio exclusivo, decida no retirar y también aquellas que no puedan separarse sin detrimento del inmueble, quedarán en él al terminar el contrato.

OCTAVO.- Obligaciones impuestas por la autoridad:

Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo imparta la autoridad, respecto del uso a que la arrendataria destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. El arrendador declara que el inmueble arrendado no está afecto a prohibiciones que impidan su uso para los fines para los que se arrienda.

NOVENO.- Visitas al inmueble:

La arrendataria se obliga a permitir inspecciones o visitas que el arrendador o un apoderado de ésta realicen con la periodicidad que requiera al inmueble arrendado, para comprobar su estado de conservación y mantención, y que también lo visite, con ese fin, cada vez que los afecte un siniestro de importancia como terremoto, incendio o inundación. El arrendador deberá siempre coordinar esta visita previamente con la arrendataria por la vía más expedita, para asegurar la realización de la revisión.

DÉCIMO.- Continuación de hecho:

Si por cualquier causa la arrendataria continúa ocupando el inmueble arrendado después del vencimiento del plazo convenido, las relaciones entre ella y el arrendador continuarán rigiéndose por las estipulaciones de este contrato, hasta la total entrega material del inmueble y el cumplimiento íntegro de las obligaciones de las partes.

UNDÉCIMO.- Término anticipado del arrendamiento:

El arrendador tendrá la facultad de disponer el término inmediato del presente contrato, en el evento que la arrendataria incumpla sus obligaciones o incurra en alguna prohibición. Especialmente, el arrendador tendrá esta facultad si la arrendataria incurre en las siguientes causales: a) Si no paga las rentas mensuales de arrendamiento dentro de los plazos fijados; b) Si causa deterioros graves a los inmuebles o a sus instalaciones, por causa imputables a su negligencia o descuido, incluyendo la acción, negligencia o descuido de sus dependientes; c) Si hace variaciones o modificaciones estructurales en el inmueble, sin previa y expresa autorización escrita del arrendador.

DUODÉCIMO.- Restitución del inmueble:

La arrendataria se obliga a restituir al arrendador el inmueble al término de este contrato en buen estado, habida consideración del desgaste natural producto de su correcto uso. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del inmueble, entregando sus llaves y poniéndolos a disposición del arrendador. Además, la arrendataria deberá exhibir los recibos que acrediten el pago de las cuentas de servicios básicos, hasta el último día de ocupación efectiva del inmueble. De la restitución del inmueble y de su recepción conforme por parte del arrendador se dejará constancia en un acta, la que deberá ser suscrita por las personas designadas por las partes y que comparezcan al acto. En el evento en que la arrendataria se retrase en la fecha de restitución del inmueble, estará obligada a pagar la proporción de la renta mensual de arrendamiento que corresponda a los días de atraso, más la proporción de los gastos por servicios o de cualquier otra naturaleza que genere la arrendataria, respecto del inmueble arrendado. Además, la arrendataria estará obligada a resarcir al arrendador los daños que pudieren presentar los inmuebles, quedando facultado el arrendador para descontar del depósito en garantía a que se refiere la cláusula siguiente de este contrato, las sumas que sean necesarias para cubrir los daños correspondientes, previo consentimiento de la arrendataria.

La arrendataria se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones en las cuales se entregó respecto de la pintura recién aplicada en pasillos y oficinas.

DÉCIMOTERCERO.- Garantía:

A fin de garantizarla conservación del inmueble arrendado y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen al inmueble arrendado, sus servicios, artefactos, instalaciones y equipamientos, atendido el estado en que se encontraban a la época de entrada en vigencia del presente contrato, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía a el arrendador la suma equivalente a **UF 75 (setenta y cinco Unidades de Fomento)**, en su equivalente en pesos según el valor de la Unidad de Fomento del día en que se haga efectiva la entrega. Este monto, en su equivalente en pesos chilenos, se devolverá a la arrendataria al término de la vigencia del presente contrato, en un plazo máximo de treinta días corridos contados desde la restitución material del inmueble. La devolución se efectuará en el equivalente en pesos, según el valor de la Unida de Fomento del día que se haga la devolución. La arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del último mes de arrendamiento.

DÉCIMOCUARTO.- Robos y hurtos:

El arrendador no responderá en caso alguno por hurtos o robos que puedan afectar a la arrendataria o a algunos de sus dependientes.

DÉCIMOQUINTO.- Unidad de fomento:

Se deja constancia que, si se suprimiere, suspendiere temporalmente o dejare de aplicarse por cualquier causa la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento pasará a reajustarse mensualmente, según la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o la Institución que lo reemplace o haga sus veces, durante el mes anterior al correspondiente a la facturación de la respectiva mensualidad. Lo anterior se aplicará a todas las obligaciones pactadas en esa unidad, incluida la devolución de la garantía de cumplimiento.

DÉCIMOSEXTO.- Facultades:

Por el presente instrumento los comparecientes, facultan a la parte arrendataria, o a la persona que este designe, para que pueda complementar o aclarar el presente instrumento, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta individualización del inmueble objeto del presente contrato, sus deslindes, inscripción de dominio, modo de adquirir, quedando facultada para suscribir e inscribir toda clase de instrumentos complementarios, solicitudes, declaraciones, minutas, necesarios para el cumplimiento de su cometido, así como solicitar las inscripciones y subinscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces.

DÉCIMOSÉPTIMO.- Competencia:

Para todos los efectos legales que se deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales de justicia

DÉCIMOCTAVO.- Reducción a escritura pública:

Las partes de común acuerdo facultan al abogado Raschid Jorge Rabaji Esteve, para que reduzca este contrato de arrendamiento a escritura pública.

DÉCIMONOVENO.- Personería:

La personería de don Rubén Verdugo Castillo para representar a la Superintendencia del Medio Ambiente y suscribir este contrato en su representación, consta en la Resolución Exenta RA 119123/58/2017, de 27 de diciembre de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva su nombramiento como jefe de la División de Fiscalización; en relación con el artículo 80

del DFL 29 que Fija el texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo. Lo referidos documentos no se insertan por ser conocidos por las partes.

VIGESIMOPRIMERO.- Copias del contrato:

El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual valor, tenor y fecha, quedando uno en poder del arrendador y dos en poder del arrendatario."

Hay firma de Marcial Ignacio Martínez Labbé y de la Superintendencia del Medio Ambiente.

2º. IMPÚTESE el gasto que implica la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 03, Programa 01, Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente de la Superintendencia del Medio Ambiente.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
SUPERINTENDENTE
GOBIERNO DE CHILE

RUBEN VERDUGO CASTILLO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S).

EIS/PYS/KMV/RRE
DISTRIBUCIÓN:
C/C:

- Departamento de Administración y Finanzas.
- Fiscalía.
- Oficina de Partes.
- Gabinete

Gobierno de Chile
JUAN ARMANDO BONILLA NOTARIO PUBLICO 3ª NOTARIA CHILLAN

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO NOTARIO PUBLICO 9ª NOTARIA SANTIAGO 22 SANTIAGO CHILE

SMA Superintendencia del Medio Ambiente Gobierno de Chile

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

MARCIAL IGNACIO MARTÍNEZ LABBÉ

Y

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

En Santiago, a 14 de marzo del año 2019, entre don **Marcial Ignacio Martínez Labbé**, cédula nacional de identidad N° 8.575.142-5, casado y separado de bienes, de oficio agricultor, domiciliado para estos efectos, en calle La Espiga N° 975, de la ciudad de Chillán, en adelante, también, **"el Arrendador"**; y por la otra parte, como arrendataria, la **Superintendencia del Medio Ambiente, RUT N°** 61.979.950-K, representada legalmente, según se acreditará, por don **Rubén Eduardo Verdugo Castillo**, chileno, casado, químico, cédula de identidad número 9.604.075-K, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Teatinos N° 180, piso 8°, comuna de Santiago, en adelante también e indistintamente **"La Superintendencia"** o **"La Arrendataria",** se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO.- Propiedad:

El arrendador es dueño del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 786, de la ciudad y comuna de Chillán, Región del Ñuble, rol de avalúo número 109-20.

El titulo se encuentra inscrito a nombre de don Marcial Ignacio Martínez Labbé a fojas 2.051 número 3.599, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 1982.

La propiedad individualizada se comprende de un local comercial, oficina N° 1, oficina N° 2, oficina N° 3 y oficina N° 5.

Consta en el Certificado de Recepción Definitiva de Obra Menor N°45, de 22 de febrero de 2019, que la Ilustre Municipalidad de Chillán otorgó la recepción definitiva total de la obra menor destinada a la modificación de oficinas ubicadas en Avenida Libertad N° 786, asignándosele nuevas numeraciones a las oficinas que componen la referida propiedad.

Lo anterior consta en el Certificado de número provisorio N° 1.300, de fecha 11 de octubre de 2018, emitido por la Ilustre Municipalidad de Chillán, que indica que a la propiedad ya individualizada le corresponde la siguiente numeración: a) Número 786, número oficial, para local comercial; b) Número 790, para oficina N° 1, 2, y 3; y c) Número 790 A, para oficina 5.

La propiedad objeto del presente contrato de arrendamiento corresponde a las oficinas N° 1, 2, 3 y 5 singularizadas por la Dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán con la numeración 790.

SEGUNDO.- Objeto del Contrato:

Por el presente instrumento, don Marcial Ignacio Martínez Labbé da en arrendamiento a la Superintendencia del Medio Ambiente, quien a través de su representante legal ya individualizado, acepta para sí, el inmueble ya individualizado en la cláusula primera del presente contrato, el cual será destinado al uso de oficinas de la Arrendataria.

El arrendador se obliga desde ya, en caso de ser necesario, a otorgar todas las autorizaciones y a suscribir todos los instrumentos y documentos que la autoridad requiera para el otorgamiento de los permisos y servicios respectivos necesarios para desarrollar la actividad señalada en el inciso anterior.

TERCERO.- Vigencia:

Para todos los efectos, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se pacta por un plazo fijo de tres años, contados desde el 01 de marzo de 2019. Al vencimiento del plazo antes indicado, el contrato se prorrogará automáticamente y en forma sucesiva, por períodos anuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra la voluntad de terminar el contrato mediante carta certificada despachada al domicilio señalado en la comparecencia con, a lo menos, tres meses de anticipación al vencimiento del plazo o al de cualquiera de sus prórrogas. En el evento que opere esta prórroga automática de la vigencia del contrato, la Superintendencia del Medio Ambiente podrá poner término al contrato en cualquier momento, fundado en la necesidad del Servicio. Esta decisión se comunicará al arrendador mediante carta certificada despachada al domicilio que consta

en este contrato, con una anticipación no menor a tres meses contados desde la fecha que la Superintendencia haya decidido poner término al mismo.

CUARTO.- Rentas:

Las rentas de arrendamiento se pagarán mensualmente. La renta mensual de arrendamiento será la suma de **UF 75 (setenta y cinco Unidades de Fomento)**, no afectas a impuesto al valor agregado, las que serán pagadas en su equivalente en pesos según el valor que presente la Unidad de Fomento el día en que se haga efectivo el pago. Los gastos por concepto de servicios que puedan ser contratados por la utilidad del inmueble arrendado tales como consumos por concepto de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas, teléfono e internet, no se entienden incluidos en la renta mensual acordada y serán de exclusivo cargo de la arrendataria. Las mensualidades antes señaladas serán pagadas por períodos anticipados, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, exceptuando sábados, domingos y festivos, pudiendo pagarse mediante cheque de la plaza o depósito en la cuenta corriente número 22032674 del Banco Santander cuyo titular es Marcial Ignacio Martínez Labbé o en la cuenta que el arrendador señale en su reemplazo para este efecto. La arrendataria deberá informar al arrendador la realización del pago, al correo electrónico imartinezl@agromartinez.cl, obligándose ésta a entregar el recibo correspondiente dentro de los diez días siguientes a cada transferencia. En todo caso, la constancia de la transferencia de fondos valdrá como recibo de pago de la renta, para todos los efectos legales. Será obligación del arrendador informar por escrito a la arrendataria de cualquier cambio respecto de la cuenta corriente bancaria y la casilla de correo señalada.

QUINTO.- Entrega material:

Las partes acuerdan que la entrega material de los inmuebles se efectuará, a más tardar, el **15 de marzo** del corriente, lo que se consignará en el acta de entrega correspondiente, la que será suscrita por las personas que comparezcan a nombre de las partes, con todo lo edificado, incorporado y destinado en ellos, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de ocupantes y sin deudas de contribuciones, gastos comunes y de los consumos de los servicios básicos tales como electricidad, agua potable, teléfono y cualesquiera otros de la misma naturaleza, relativos al inmueble arrendado.

SEXTO.- Prohibiciones:

La arrendataria no podrá: a) Subarrendar a un tercero el inmueble arrendado, en todo o en parte, ni ceder a un tercero los derechos y obligaciones que para ella emanan del presente contrato, salvo autorización previa, expresa y escrita del arrendador; b) Introducir animales, materiales explosivos

inflamables o de mal olor en los inmuebles arrendados; y d) Hacer modificaciones estructurales en el inmueble arrendado, sin permiso previo, expreso y escrito del arrendador.

Se eleva a la calidad de esencial en este contrato, la prohibición voluntaria que se impone al arrendador de no enajenar el inmueble a que se refiere esta convención, mientras ésta o sus prórrogas se encuentren vigentes.

Si lo enajenara de todas formas, responderá de los perjuicios que ocasiones al arrendatario, y que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo en la suma de 450 Unidades de Fomento.

No obstante lo anterior, el arrendador quedará liberado de la obligación del pago de los perjuicios así avaluados, si la arrendataria consintiere expresamente en la venta del inmueble arrendado.

SÉPTIMO.- Mantención de los inmuebles arrendados y mejoras:

La arrendataria se obliga, a su exclusivo cargo, a efectuar todas las reparaciones locativas que sean adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento del inmueble arrendado. Especialmente, se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento llaves y chapas de puertas, artefactos sanitarios con sus válvulas y mecanismos, llaves de paso, enchufes, luminarias e interruptores y equipos de aire acondicionado, todos los cuales deberá reparar a su integro cargo. Por su parte, el arrendador estará obligada a realizar las mejoras necesarias y aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, de conformidad a lo establecido en el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil. Quedará obligada la arrendataria a dar aviso escrito al arrendador de la necesidad de efectuar tales reparaciones mediante carta certificada. Si el arrendador no reparare o hiciese reparar los deterioros antedichos dentro de los diez días corridos siguientes al envío de la carta certificada indicada, la arrendataria tendrá derecho a efectuar las reparaciones correspondientes y a descontar el valor de las mismas de la renta que corresponda pagar en él o los meses siguientes. Finalizado el contrato de arrendamiento, la arrendataria podrá llevarse todas las mejoras que hubiese efectuado a su costo y que puedan retirarse sin que con ello se cause detrimento de los inmuebles. Las modificaciones y mejoras que la arrendataria, a su juicio exclusivo, decida no retirar y también aquellas que no puedan separarse sin detrimento del inmueble, quedarán en él al terminar el contrato.

OCTAVO.- Obligaciones impuestas por la autoridad:

Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo imparta la autoridad, respecto del uso a que la arrendataria destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas,

ambientales, municipales o reglamentarias. El arrendador declara que el inmueble arrendado no está afecto a prohibiciones que impidan su uso para los fines para los que se arrienda.

NOVENO.- Visitas al inmueble:

La arrendataria se obliga a permitir inspecciones o visitas que el arrendador o un apoderado de ésta realicen con la periodicidad que requiera al inmueble arrendado, para comprobar su estado de conservación y mantención, y que también lo visite, con ese fin, cada vez que los afecte un siniestro de importancia como terremoto, incendio o inundación. El arrendador deberá siempre coordinar esta visita previamente con la arrendataria por la vía más expedita, para asegurar la realización de la revisión.

DÉCIMO.- Continuación de hecho:

Si por cualquier causa la arrendataria continúa ocupando el inmueble arrendado después del vencimiento del plazo convenido, las relaciones entre ella y el arrendador continuarán rigiéndose por las estipulaciones de este contrato, hasta la total entrega material del inmueble y el cumplimiento íntegro de las obligaciones de las partes.

UNDÉCIMO.- Término anticipado del arrendamiento:

El arrendador tendrá la facultad de disponer el término inmediato del presente contrato, en el evento que la arrendataria incumpla sus obligaciones o incurra en alguna prohibición. Especialmente, el arrendador tendrá esta facultad si la arrendataria incurre en las siguientes causales: a) Si no paga las rentas mensuales de arrendamiento dentro de los plazos fijados; b) Si causa deterioros graves a los inmuebles o a sus instalaciones, por causa imputables a su negligencia o descuido, incluyendo la acción, negligencia o descuido de sus dependientes; c) Si hace variaciones o modificaciones estructurales en el inmueble, sin previa y expresa autorización escrita del arrendador.

DUODÉCIMO.- Restitución del inmueble:

La arrendataria se obliga a restituir al arrendador el inmueble al término de este contrato en buen estado, habida consideración del desgaste natural producto de su correcto uso. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total del inmueble, entregando sus llaves y poniéndolos a disposición del arrendador. Además, la arrendataria deberá exhibir los recibos que acrediten el pago de las cuentas de servicios básicos, hasta el último día de ocupación efectiva del inmueble. De la

restitución del inmueble y de su recepción conforme por parte del arrendador se dejará constancia en un acta, la que deberá ser suscrita por las personas designadas por las partes y que comparezcan al acto. En el evento en que la arrendataria se retrase en la fecha de restitución del inmueble, estará obligada a pagar la proporción de la renta mensual de arrendamiento que corresponda a los días de atraso, más la proporción de los gastos por servicios o de cualquier otra naturaleza que genere la arrendataria, respecto del inmueble arrendado. Además, la arrendataria estará obligada a resarcir al arrendador los daños que pudieren presentar los inmuebles, quedando facultado el arrendador para descontar del depósito en garantía a que se refiere la cláusula siguiente de este contrato, las sumas que sean necesarias para cubrir los daños correspondientes, previo consentimiento de la arrendataria.

La arrendataria se obliga a restituir el inmueble en las mismas condiciones en las cuales se entregó respecto de la pintura recién aplicada en pasillos y oficinas.

DÉCIMOTERCERO.- Garantía:

A fin de garantizarla conservación del inmueble arrendado y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen al inmueble arrendado, sus servicios, artefactos, instalaciones y equipamientos, atendido el estado en que se encontraban a la época de entrada en vigencia del presente contrato, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía a el arrendador la suma equivalente a **UF 75 (setenta y cinco Unidades de Fomento)**, en su equivalente en pesos según el valor de la Unidad de Fomento del día en que se haga efectiva la entrega. Este monto, en su equivalente en pesos chilenos, se devolverá a la arrendataria al término de la vigencia del presente contrato, en un plazo máximo de treinta días corridos contados desde la restitución material del inmueble. La devolución se efectuará en el equivalente en pesos, según el valor de la Unida de Fomento del día que se haga la devolución. La arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del último mes de arrendamiento.

DÉCIMOCUARTO.- Robos y hurtos:

El arrendador no responderá en caso alguno por hurtos o robos que puedan afectar a la arrendataria o a algunos de sus dependientes.

DÉCIMOQUINTO.- Unidad de fomento:

Se deja constancia que, si se suprimiere, suspendiere temporalmente o dejare de aplicarse por cualquier causa la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento pasará a reajustarse

mensualmente, según la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o la Institución que lo reemplace o haga sus veces, durante el mes anterior al correspondiente a la facturación de la respectiva mensualidad. Lo anterior se aplicará a todas las obligaciones pactadas en esa unidad, incluida la devolución de la garantía de cumplimiento.

DÉCIMOSEXTO.- Facultades:

Por el presente instrumento los comparecientes, facultan a la parte arrendataria, o a la persona que este designe, para que pueda complementar o aclarar el presente instrumento, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta individualización del inmueble objeto del presente contrato, sus deslindes, inscripción de dominio, modo de adquirir, quedando facultada para suscribir e inscribir toda clase de instrumentos complementarios, solicitudes, declaraciones, minutas, necesarios para el cumplimiento de su cometido, así como solicitar las inscripciones y subinscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces.

DÉCIMOSÉPTIMO.- Competencia:

Para todos los efectos legales que se deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales de justicia

DÉCIMOCTAVO.- Reducción a escritura pública:

Las partes de común acuerdo facultan al abogado Raschid Jorge Rabaji Esteve, para que reduzca este contrato de arrendamiento a escritura pública.

DÉCIMONOVENO.- Personería:

La personería de don Rubén Verdugo Castillo para representar a la Superintendencia del Medio Ambiente y suscribir este contrato en su representación, consta en la Resolución Exenta RA 119123/58/2017, de 27 de diciembre de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva su nombramiento como jefe de la División de Fiscalización; en relación con el artículo 80 del DFL 29 que Fija el texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo. Lo referidos documentos no se insertan por ser conocidos por las partes.

VIGESIMOPRIMERO.- Copias del contrato:

El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual valor, tenor y fecha, quedando uno en poder del arrendador y dos en poder del arrendatario.

Rubén Verdugo Castillo
Superintendente del Medio Ambiente (S)

Marcial Ignacio Martínez Labbé
Arrendador

Autorizo únicamente la firma de don **RUBÉN EDUARDO VERDUGO CASTILLO**, Cedula de Identidad **Nº9.604.075-K**, en representación de **"SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE"** RUT **Nº61.979.950-K**, según consta en **Resolución Exenta RA 119123/58/2017**, de fecha 27/12/2017, protocolizada con fecha 13-11-2018, en la Notaria de don Pablo Alberto Gonzalez Caamaño, bajo el repertorio Nº8.861-2018, como arrendatario. Santiago 21 de marzo de 2019.-

AUTORIZACIÓN AL DORSO

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
9° NOTARIA
SANTIAGO
22
SANTIAGO CHILE

EIS/RRE

FIRMO ANTE MI don **MARCIAL IGNACIO MARTINEZ LABBE, C.I.Nº8.575.142-5**, en el carácter en que comparece, Doy Fe. Chillán, **14 de marzo de 2019.-**

JUAN ARMANDO BUSTOS BONNIARD
Notario Titular
Tercera Notaria Chillán