31 ENE 2022

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA Y EL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES, RECAIDO SOBRE EL INMUEBLE QUE SE INDICA

SANTIAGO, 28 ENE 2022

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 528

VISTOS Lo dispuesto en el Decreto Ley Nº 557, de 1974, del Ministerio del Interior; el D.F.L. Nº 279, de 1960 y el D.F.L. Nº 343, de 1953, ambos del Ministerio de Hacienda; la Ley N°18.059; la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Nº 18.575, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1-19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; la Ley N° 18.696; la Ley N° 20.378; N° 18.091; y la Ley N° 20.128; las disposiciones contenidas en el Decreto Ley N° 1.263, de 1975; en el Oficio N° 3969, de 2021, de la Directora de Presupuestos; el Decreto Supremo N° 43, de 2006, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que establece el orden de subrogación del Ministro de Transportes y Telecomunicaciones; el Decreto Supremo N° 34, de 2018, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que nombra al Sr. José Luis Domínguez Covarrubias en el cargo de Subsecretario de Transportes; lo establecido en las Resoluciones N° 7, de 2019, y Nº 16, de 2020, ambas de la Contraloría General de la República, que fijan normas sobre exención del trámite de toma de razón; y la demás normativa aplicable.

CONSIDERANDO:

1. Que, el transporte público de pasajeros se caracteriza por ser una actividad dinámica y compleja, en lo que respecta a sus condiciones y requerimientos, por lo que se ha otorgado al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (en adelante, el "Ministerio" o "MTT"), un marco normativo flexible con el objeto de afrontar eficazmente los distintos problemas vinculados a su operación.

2. Que, en ese mismo sentido, el inciso segundo del artículo 3° de la Ley N° 18.696 dispone que*: "El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley Nº 18.290, de Tránsito, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2009, de los Ministerios de Transportes y*

OF DE PARTES DIPRES
31.01.2022 11:04

00954/2022

Telecomunicaciones y de Justicia, podrá, en los casos de congestión de las vías, de deterioro del medio ambiente o de las condiciones de seguridad de las personas o vehículos producto de la circulación vehicular, disponer el uso de las vías para determinados tipos de vehículos o servicios, mediante procedimientos de licitación pública, para el funcionamiento del sistema de transporte de pasajeros...".

3. Que, directamente relacionado con las particularidades y requerimientos de las condiciones de servicio y de operación asociados al proceso licitatorio conducente a la Concesión de Uso de Vías para la Prestación del Servicio Urbano de Transporte Público Remunerado de Pasajeros mediante Buses, y en conformidad a lo establecido en los incisos segundo a quinto del artículo 20 de la Ley N° 20.378, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, se encuentra facultado para:

"(...) construir, mantener, modificar, ampliar, reparar, conservar y concesionar obras públicas menores contenidas en los PMITP. Se entenderán para efectos de esta ley como obras públicas menores: las estaciones de transbordo con o sin zonas pagas, paraderos, terminales, señales de tránsito, demarcaciones y equipos tecnológicos que apoyen la operación del transporte público y las obras complementarias que fueren necesarias para la ejecución de las obras señaladas.

El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en el marco de cada Plan, podrá encomendar a los organismos técnicos del Estado la ejecución de obras contenidas en él, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la ley Nº 18.091.

El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones podrá adquirir, instalar, administrar, arrendar y operar los terminales de buses e intermodales que se requieran para la prestación de servicios de transporte público remunerado de pasajeros y sus servicios complementarios.

Asimismo, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones podrá establecer, en el marco de una concesión de uso de vías otorgada en virtud de la ley Nº 18.696, de un perímetro de exclusión o en el establecimiento de condiciones de operación u otra modalidad equivalente, la inclusión de predios fiscales, municipales o privados, previa autorización de sus propietarios y los organismos competentes, para destinarlos a terminales u otros inmuebles que resulten necesarios para la prestación de servicios de transporte público remunerado.".

4. Que, las facultades descritas apuntan a que el Estado sea quien posea infraestructura dedicada a la operación de los sistemas de transportes, ya que ésta se erige como una piedra fundamental en el adecuado funcionamiento de la flota. En efecto, dichos inmuebles permiten guardar los buses una vez que han concluido sus servicios, así como el estacionamiento temporal de ellos al término de su recorrido, permitiendo en consecuencia la regulación de frecuencias y otras funciones relacionadas con la operación, tales como realizar las actividades de mantenimiento, recarga de combustible, permitir el descanso de personal, entre otras.

5. Que, además de la importancia operativa de la infraestructura, la decisión busca principalmente reducir las barreras de entrada existentes que limitan el ingreso de nuevos operadores por no contar con los terminales que apoyen la operación, considerando la escasez de terrenos en la Región Metropolitana.

6. Que, conforme a lo anterior y a las facultades legales citadas, se realizaron distintos procesos de negociación con diversos propietarios de inmuebles, que cumplían con los requerimientos técnicos para operar como terminal o que ya operaban como terminal en el Sistema de Transporte Público de la provincia de Santiago y las comunas de San Bernardo y Puente Alto (en adelante, el "Sistema").

7. Que, por otra parte, en el marco de las facultades del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones señaladas en el

considerando tercero precedente, y conforme se establece en el artículo 14 de la Ley N°20.128: "*Los órganos y servicios públicos regidos presupuestariamente por el decreto ley N° 1.263, de 1975, necesitarán autorización previa del Ministerio de Hacienda para comprometerse mediante contratos de arrendamiento de bienes con opción de compra o adquisición a otro título del bien arrendado y para celebrar cualquier tipo de contratos o convenios que originen obligaciones de pago a futuro por la obtención de la propiedad o el uso y goce de ciertos bienes, y de determinados servicios. Un reglamento emanado de dicho Ministerio, establecerá las operaciones que quedarán sujetas a la referida autorización previa, los procedimientos y exigencias para acceder a ésta y las demás normas necesarias para la aplicación de este artículo*".

8. Que, de esta forma, y existiendo la facultad del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones para poder contar con terminales de buses e intermodales, a través, por ejemplo, de contratos de arrendamiento, se iniciaron las gestiones administrativas para obtener las autorizaciones correspondientes.

9. Que, adicionalmente, el artículo 7º inciso 2° de la Ley N°20.378, dispone que cualquier convenio o contrato suscrito al amparo de esta ley, cuya validez o duración sea superior a tres años, contados desde su suscripción, deberá contar con la visación previa del Ministro de Hacienda. En ese sentido, considerando que la renta de arrendamiento del inmueble se pagará en parte con dichos fondos, el contrato de arrendamiento debe contar con la visación previa del referido Ministerio.

10. Que, en virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, a través de Oficio N° 23662, de 2021, de la Ministra de Transportes y Telecomunicaciones, se solicitó la autorización del Ministerio de Hacienda, para proceder al arrendamiento del inmueble proyectado para terminal y/o depósito de buses, la cual fue concedida a través de Oficio N° 3969, de 2021, de la Directora de Presupuestos del referido Ministerio, aprobando los respectivos términos, condiciones y plazos para proceder al arrendamiento del respectivo inmueble, para su destinación como terminal y/o depósito de buses, necesario para la operación y funcionamiento del Sistema.

11. Que, en relación con lo señalado en el considerando precedente, el referido Oficio N° 3969 aprobó el arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Tobalaba N° 14001 interior, comuna de Peñalolén, con una superficie de 33.000 metros cuadrados, propiedad de Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada. Dicho inmueble ha sido destinado principalmente a la llegada, salida, acopio y depósito de los buses que integran la flota de quienes prestan servicios de transporte público remunerado de pasajeros mediante buses en la ciudad de Santiago y cuenta con instalaciones para el desarrollo de esa actividad.

12. Que, en consecuencia, y habiéndose dado cumplimiento a las condiciones y requisitos legales contemplados para las contrataciones recaídas sobre bienes inmuebles, y en conformidad a lo establecido en las leyes N°20.378, N°18.696, y la demás normativa aplicable, corresponde aprobar el contrato de arrendamiento, suscrito entre Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada y el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, con fecha 11 de enero de 2022.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito entre Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada y el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, con fecha 11 de enero de 2022, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA

A

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, *a once de Enero del año dos mil veintidós, ante mí,* ***MARÍA SOLEDAD LASCAR MERINO****, chilena, casada, Abogado, cédula de identidad número ocho millones doscientos quince mil novecientos catorce guión dos, Notario Público, Titular de la Trigésima Octava Notaría de Santiago, con oficio en calle Miraflores número ciento setenta y ocho, Quinto Piso, comparecen: El* ***MINISTERIO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES****, representado por su Ministra doña Gloria Hutt Hesse, cédula de identidad número seis millones sesenta y nueve mil doscientos sesenta y cuatro guion cinco, chilena, casada, ingeniera civil, ambos domiciliados para estos efectos en Amunátegui número ciento treinta y nueve, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante, indistintamente, el* ***"Ministerio"*** *o* ***"MTT"*** *o* ***"Arrendatario"*** *e* ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA****, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y tres mil cuatrocientos veintidós guión uno, debidamente representada por don* ***MARIO PEDRO PERINETTI HERNANDEZ****, chileno, casado, industrial, cédula de identidad número siete millones quinientos cuarenta y un mil noventa guion cinco, ambos con domicilio en calle Viña Cousiño número cinco mil trescientos, comuna de Peñalolén, en adelante* ***"la sociedad"*** *o* ***"Arrendadora"****, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas, y exponen: Que, se ha convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, cuyas cláusulas constan a continuación.*

PRIMERO: ***DECLARACIÓN***

El transporte remunerado de pasajeros, individual o colectivo, está constituido legalmente en Chile como una actividad sujeta a libertad regulada, es decir, respecto de la cual existe libre iniciativa, sin perjuicio de que el Ministerio, en el marco de las potestades que le han sido conferidas por el ordenamiento jurídico, pueda establecer las condiciones y dictar la normativa dentro de la que funcionará dicha actividad. De acuerdo con lo anterior, diversas normas de rango legal y organismos han calificado a la actividad de transporte público como una de servicio público. De este modo y, con el fin de contar con un sistema de transporte público eficiente, seguro y de calidad, y para propender a la continuidad del servicio, el Ministerio, conforme a sus facultades legales, procederá al arrendamiento de distintos inmuebles para incluirlos en el marco de una concesión de uso de vías otorgada en virtud de la Ley número dieciocho mil seiscientos noventa y seis, de un perímetro de exclusión o en el establecimiento de condiciones de operación u otra modalidad equivalente, para que estos puedan ser destinados a terminales por parte de los prestadores de servicio de transporte público remunerado. Conforme con lo anterior, y lo dispuesto en el artículo veinte de la Ley número veinte mil trescientos setenta y ocho, el Ministerio podrá arrendar distintos inmuebles que cuenten con instalaciones para ser destinados como terminales, los que serán entregados a los prestadores de servicio de transporte público remunerado con el fin de que éstos últimos los preparen, construyan, acondicionen, operen y mantengan a su entero cargo, costo y responsabilidad, para usarlos como terminales de locomoción colectiva urbana necesarios para la prestación de los servicios de transporte público que les corresponden. El presente contrato se encuentra sujeto a la normativa que rige el arrendamiento de inmuebles por parte del Estado.

SEGUNDO: ***INMUEBLE***

INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA *es dueña del inmueble ubicado en Avenida Tobalaba número catorce mil uno interior (con frente también a Avenida las Torres Número Seis Mil Ochocientos), comuna de Peñalolén, correspondiente al Lote veintitrés – A Uno de la subdivisión de la parcela veintitrés A, resultante a su vez de la subdivisión de la Parcela Veintitrés del ex – Fundo El Almendral de Macul, según consta del plano de subdivisión archivado el dos de febrero del año dos mil uno en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el número treinta y nueve mil cuarenta y ocho y del plano de expropiación archivado el veintisiete de agosto del año dos mil cuatro con el número treinta y nueve mil cuarenta y ocho guion A, cuyos deslindes son los siguientes: al NORTE, en ciento noventa y nueve coma nueve metros, con conjunto de viviendas Los Nogales; al SUR, en doscientos veintisiete coma setenta y ocho metros*

con Avenida Las Torres, en once coma cincuenta y nueve metros y en dos coma noventa y cuatro metros con lote Veintitrés A Dos; al ORIENTE, en setenta y dos coma seis metros, en cincuenta y tres coma once metros con lote Veintitrés A Dos y en parte con lote Veintitrés B y en veintiocho coma ocho metros con lote Veintitrés B; y al PONIENTE, en ciento cuarenta y ocho coma treinta y ocho metros con viviendas Población Las Torres Tres. El Título de esta propiedad se encuentra inscrito a fojas once mil setecientos dos, número dieciséis mil quinientos cincuenta y ocho del año dos mil dieciocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; rol de avalúo número nueve mil noventa y tres guión veinticuatro, comuna de Peñalolén. Según el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos, el inmueble tiene una superficie de treinta y tres mil metros cuadrados. Conforme a dicha cabida, se determinará el valor de la renta de arrendamiento establecida en la Cláusula Quinta. En dicho inmueble, el Arrendador declara que existen las edificaciones y obras complementarias e instalaciones que se singularizan en el Anexo A de este instrumento que las partes suscribirán con posterioridad y que se entenderá formar parte integrante de él. El inmueble singularizado ha sido destinado principalmente a la llegada, salida, acopio y depósito de los buses que integran la flota de quienes prestan servicios de transporte público remunerado de pasajeros mediante buses en la ciudad de Santiago y cuenta con instalaciones para el desarrollo de esa actividad, de conformidad con la normativa del área contenida en el Decreto Supremo número ciento setenta y seis / cero tres, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que modifica el Decreto Supremo número doscientos doce / noventa y dos, de dicha cartera y en el Decreto Supremo número doscientos setenta / cero tres, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el Decreto Supremo número cuarenta y siete / noventa y dos, de la referida cartera.

***TERCERO:* ARRIENDO**

Por el presente instrumento ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA*** *da en arrendamiento al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones el inmueble singularizado en la cláusula anterior, quien debidamente representado acepta el referido arrendamiento, con el objeto de que sea puesto a disposición de un prestador de servicios de transporte público remunerado que el MTT designe (en adelante el Concesionario), en virtud de la suscripción de un contrato de subarrendamiento o comodato, para que éste, bajo su propia cuenta y riesgo, lo utilice y destine a terminal de locomoción colectiva urbana para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los contratos para la prestación de servicios urbanos de transporte público remunerado de pasajeros mediante buses y los contratos complementarios que suscriba con éste para el uso del inmueble.*

***CUARTO:* USO DEL INMUEBLE**

El Arrendatario y su subarrendatario o comodatario destinarán el inmueble dado en arriendo, exclusivamente a Depósito y Terminal de Buses para el Transporte Público de Pasajeros, quedando en consecuencia al Arrendataria, inhibida de cambiar el destino del inmueble.

***QUINTO:* RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**

La renta mensual de arrendamiento corresponderá a la suma de cero coma cero cincuenta Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de terreno, lo que equivale a mil seiscientos cincuenta UF mensuales más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA) entre los meses uno a sesenta de vigencia del presente contrato, y de cero coma cero cincuenta y cinco Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de terreno, lo que equivale a mil ochocientos quince Unidades de Fomento mensuales más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado entre los meses sesenta y uno a ciento veinte de vigencia del presente contrato. El pago de las rentas de arrendamiento se efectuará mensualmente por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes. Sin perjuicio de ello, el MTT se encuentra facultado para pagar en forma anual y por adelantado el total de las rentas de arrendamiento del año respectivo; en este último caso, el pago podrá efectuarse dentro de los treinta primeros días de cada año. El pago de las rentas de arrendamiento deberá efectuarse en la cuenta bancaria que designe ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA,*** *o a quien sus derechos represente, para tal efecto en un anexo al presente contrato, que se suscribirá con posterioridad y que se entenderá formar parte del mismo para todos los efectos legales. Los pagos se verificarán por el equivalente en pesos, en moneda corriente de curso legal, según el valor vigente para la Unidad de Fomento, al día del pago efectivo. Si dejare de*

determinarse el valor de la Unidad de Fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, de tal modo que su valor no reflejare fielmente las variaciones del Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o del organismo que lo reemplace o haga sus veces, las rentas pendientes de vencimiento se reajustarán en igual proporción de la variación experimentada por el señalado índice entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta reajustada de acuerdo con la unidad de fomento y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas, tomando como base la última cantidad en pesos pagada antes de ocurrir algunos de los eventos indicados. El obligado al pago de la renta de arrendamiento como de cualquier otra prestación a que dé lugar el presente contrato, será siempre el Ministerio, sin perjuicio que éste, en ejercicio de la facultad de subarrendar que consta en la cláusula Décimo Sexta de este instrumento, proceda a subarrendar el inmueble a un Concesionario o cualquier otro tercero vinculado al titular de una concesión o prestación de servicio de transporte público de pasajeros. Atendido lo expuesto, la responsabilidad de mantener y operar la infraestructura y las instalaciones del terminal será exclusivamente del MTT, a quien además corresponderá el cargo y costo de todos aquellos gastos relacionados con el uso del inmueble tales como los costos de suministro de servicios. La entrega del inmueble en subarrendamiento por parte del Arrendatario a un operador de transporte público no alterará las reglas antedichas en cuanto a su responsabilidad exclusiva frente al Arrendador por todas las obligaciones establecidas en el presente contrato.
La arrendataria no podrá compensar, descontar, retener ni pagar con cargo a las rentas adeudadas en virtud del presente instrumento ninguna cantidad de dinero que el arrendador le adeude a su vez, por cualquier motivo o causa.

***SEXTO:* PAGO DE CONSUMO DE SERVICIOS BÁSICOS**
Sin perjuicio del pago íntegro y oportuno de la renta de arrendamiento estipulada en el presente contrato, el Arrendatario se obliga a pagar oportunamente y a quién corresponda, los consumos de luz, teléfono, gas, agua potable, gastos comunes y los demás consumos análogos efectuados por el arrendatario, o, en su caso, del subarrendatario o comodatario, que resulten anexos al uso y goce de los inmuebles materia de este contrato durante la vigencia del mismo, así como los respectivos permisos, derechos y patentes municipales. El Arrendatario no podrá celebrar ningún convenio de prórroga de pago con las compañías proveedoras de estos servicios sin autorización previa y por escrito del Arrendador. Las partes acuerdan que el Arrendatario deberá exhibir al Arrendador los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios y otros conceptos antes señalados, si éste último lo solicita.

***SÉPTIMO:* PAGO DEL IMPUESTO TERRITORIAL**
En concordancia con lo señalado en la Cláusula Tercera del presente instrumento, el Arrendatario se obliga a estipular en los respectivos contratos de subarriendo o comodato, que será de cargo del Subarrendatario o Comodatario el pago del impuesto territorial que se devengue durante la vigencia del presente contrato, así como de cualquier otro tributo de similar naturaleza que recaigan sobre la propiedad raíz, que se establezca o que sustituya al actual. En cualquier época de vigencia del presente Contrato el Ministerio (de oficio o a requerimiento de la arrendadora) podrá exigir al subarrendatario o comodatario la exhibición de los registros o comprobantes que den cuenta del hecho de haberse efectuado y encontrarse al día los pagos respectivos. El Arrendatario, en su calidad de subarrendador o comodante, asumirá esta obligación de pago de manera subsidiaria la que se hará exigible una vez vencida y no pagada una cuota de contribuciones.

***OCTAVO:* VIGENCIA**
El presente contrato comenzará a regir el día uno de febrero de dos mil veintidós y tendrá una vigencia de diez años, contados desde esa fecha, oportunidad desde la cual deberá pagar la renta de arrendamiento convenida. al término del cual se entenderá renovado automática y sucesivamente por períodos iguales de diez años cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad de ponerle término al contrato mediante el envío de carta certificada al domicilio de la otra, con al menos seis meses de anticipación al vencimiento del período que estuviere en curso. La Arrendadora no podrá poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento salvo en caso que el arrendatario registre seis o más rentas de arrendamiento consecutivas impagas y ello

no haya sido subsanado dentro del plazo de treinta días contado desde la fecha de vencimiento de la sexta cuota consecutiva.

***NOVENO:* ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE**

La entrega material del inmueble se efectuará el día uno de febrero de dos mil veintidós. El inmueble se entregará en el estado en que actualmente se encuentre, el cual es conocido por el Arrendatario. Para estos efectos, el día anterior a la entrega, las partes levantarán un inventario que, debidamente suscrito, dará cuenta del estado en el que se encuentra la propiedad, así como de los bienes muebles que por adherencia o destinación se encuentren adscritos al inmueble objeto del contrato (instalaciones). Dicho inventario se considerará como parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales. Asimismo, las partes dejan expresa constancia que la no entrega oportuna del inmueble arrendado no será causal de terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento, salvo que con ello se afecte la continuidad en la prestación del Servicio público de transporte. El Ministerio podrá recibir materialmente el predio por sí o por la persona natural o jurídica que designe al efecto.

***DÉCIMO:* AUTORIZACIONES**

Las partes acuerdan que ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA*** *deberá entregar las autorizaciones y permisos de que disponga el inmueble objeto de este contrato, a la fecha de entrega material regulada en la cláusula anterior, conforme a la normativa aplicable en la Ley de Urbanismo y Construcción, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento, Código Sanitario, y en general con toda la normativa que fuere aplicable para la correcta operación del inmueble para el propósito señalado en la cláusula Primera de este instrumento. En caso que el inmueble no tenga alguna de las autorizaciones y permisos necesarios para ser operado como Terminal de locomoción colectiva, el Arrendatario queda facultado desde ya para tramitar la autorización de funcionamiento del terminal de locomoción colectiva, debiendo realizar las mejoras que sean necesarias para ello, a su costo, y sin derecho a reembolso por parte del arrendador. Para estos efectos, el Arrendador otorgará poder especial a requerimiento escrito o electrónico del Arrendatario, tan amplio como se necesite, para efectuar todos los trámites necesarios para obtener todas las autorizaciones y permisos aplicables. De esta manera, corresponderá al Arrendatario continuar con la tramitación de todos los permisos legales, municipales y sectoriales que habiliten el funcionamiento del inmueble como Terminal y Depósito de buses, sin perjuicio de la concurrencia del Arrendador a la suscripción de los documentos y gestiones necesarias a efectos de regularizar el inmueble. En documento separado y que se suscribirá e incorporará como anexo del presente contrato, el Arrendador informará el estado actual de los permisos y patentes referidos al Arrendatario, el que los declarará conocidos y asumirá las obligaciones correlativas establecidas en esta cláusula. El hecho de que el Arrendatario no obtenga alguna de las autorizaciones y/o permisos necesarios para que el inmueble pueda ser operado como Terminal de locomoción colectiva, ello no lo habilitará para solicitar el término anticipado del presente contrato, salvo que en razón de lo anterior se derive la imposibilidad material de dar efectivamente al inmueble el uso y destino señalados en la cláusula cuarta.*

***DÉCIMO PRIMERO:* DECLARACIÓN**

INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA *declara que el inmueble se arrienda con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás gastos pagados al día, y se obliga a responder por cualquier pago que se encontrare pendiente por concepto de contribuciones y gastos de consumos a esta fecha y del saneamiento en conformidad a la ley.*

***DÉCIMO SEGUNDO:* BIEN AFECTO A LA CONCESIÓN**

Por el presente acto, en virtud de lo dispuesto en el artículo veinte de la ley número veinte mil trecientos setenta y ocho, ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA*** *autoriza al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones para que en el marco de una concesión de uso de vías otorgada en virtud de la ley número dieciocho mil seiscientos noventa y seis, de un perímetro de exclusión o en el establecimiento de condiciones de operación u otra modalidad equivalente, incluya al inmueble como predio privado para ser destinado a terminales para la prestación de servicios de transporte*

público remunerado. Además, la arrendadora expresamente autoriza para que el presente Contrato de Arrendamiento, los derechos personales que emanan de éste, así como el bien objeto del presente instrumento sean incluidos como bienes afectos a la concesión, de conformidad con lo dispuesto en la ley número dieciocho mil seiscientos noventa y seis, de suerte tal que tras el término de la prestación de servicios de transportes, por cualquier causa que ello suceda, el inmueble y los derechos personales que emanan de éste sean entregados al nuevo prestador de servicio, por medio de cualquier instrumento o acto jurídico idóneo.

***DÉCIMO TERCERO:* INCUMPLIMIENTOS DEL ARRENDADOR**

El incumplimiento grave de la obligación que en virtud del presente contrato corresponde al Arrendador, referentes al entorpecimiento grave en el uso o goce del bien arrendado y atribuible objetivamente a su dolo o culpa, facultará al Arrendatario para poner término anticipado al Contrato, conforme a las reglas generales de derecho con la sola notificación por carta certificada en que se indique que se haya verificado el incumplimiento del contrato.

***DÉCIMO CUARTO:* COMUNICACIONES**

Todas las comunicaciones relacionadas con el presente contrato se efectuarán por escrito dirigidas al domicilio físico y electrónico de cada una de las partes señalado en este contrato. Las partes deberán comunicar el cambio de domicilio mediante comunicación enviada conforme con la presente cláusula. Las partes fijan su domicilio electrónico en las siguientes direcciones de correo: Por el Ministerio: terminales@dtpm.gob.cl. Por ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA****: mpery@vtr.net*

***DÉCIMO QUINTO:* MEJORAS**

El Arrendatario se encuentra facultado desde ya para introducir todas las mejoras que estime necesarias para que el inmueble arrendado sirva para los propósitos de Terminal destinado principalmente a la llegada, salida y depósito de los buses que integran la flota de quienes prestan servicios de transporte público remunerado de pasajeros mediante buses en la ciudad de Santiago, y que pueden ser de distintos tipos según las funciones que cumpla, de conformidad con las normas aplicables. Con todo, el Arrendatario podrá durante la vigencia del contrato retirar, total o parcialmente, cualquier y toda mejora que hubiere sido introducida por él sin que haya lugar a indemnización alguna, salvo que la mejora introducida no pueda ser retirada del inmueble o de la infraestructura del inmueble arrendado existente al momento de la contratación, sin detrimento del mismo. En este caso, al término del contrato, toda mejora quedará a favor del inmueble arrendado sin derecho a indemnización ni pago alguno al Arrendatario. Lo mismo ocurrirá si, al término de la vigencia del contrato, el Arrendatario no retirara las mejoras efectuadas que se puedan retirar. En caso de la existencia de seguros respecto de las obras o construcciones realizadas en el inmueble con posterioridad a la entrada en vigencia de este contrato, será el Arrendatario el beneficiario de cualquier indemnización pagada por cualquier compañía de seguros con ocasión de siniestros ocasionados durante la vigencia del Contrato, sólo respecto de dichas obras o construcciones.

***DÉCIMO SEXTO:* SUBARRIENDO O COMODATO**

Las partes acuerdan que el MTT queda expresamente facultado exclusivamente para subarrendar o entregar en comodato el inmueble objeto de este contrato, sin necesidad de nueva autorización, la que se entenderá limitada únicamente a órganos y servicios públicos regidos por presupuestariamente por el DL número mil doscientos sesenta y tres de mil novecientos setenta y cinco, Concesionarios de uso de vías o prestadores de servicios de transporte público remunerado de pasajeros o a terceros vinculados al sistema de transporte público de Santiago. En tal caso, el Ministerio mantendrá íntegramente para con el arrendador su responsabilidad como Arrendatario, respondiendo por culpa o dolo del subarrendatario o comodatario como si fuera hecho propio, por cualquier motivo excluyéndose expresamente el caso fortuito y la fuerza mayor.

***DÉCIMO SEPTIMO:* CESIÓN**

Las partes acuerdan que el Arrendador podrá ceder este contrato y sus derechos u obligaciones, o ceder su posición contractual, en favor de un tercero no relacionado, pudiendo vender también el inmueble objeto del presente contrato, y siempre que dé cumplimiento a lo indicado en la cláusula Décimo Noveno siguiente. Asimismo, el

Arrendatario otorga al Arrendador la facultad para, desde el inicio de la vigencia del presente contrato y hasta su vencimiento, enajenar, factorizar o descontar el presente contrato, pudiendo ceder o transferir en forma exclusiva su titularidad, derechos o posición respecto del derecho a la renta de arrendamiento en favor de una empresa dedicada al giro de factoring, compañía de seguros, fondos de inversión o cualquier Institución Bancaria o Financiera. Dicha cesión no podrá comprender otros derechos o acciones que los que correspondan al Arrendador en razón del presente contrato, sin ulterior responsabilidad para el Arrendatario, y deberá en todo caso respetar todas las estipulaciones del contrato especialmente las relativas al precio, periodicidad y forma de pago establecidas en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador queda facultado desde ya, y sin ser necesaria ninguna autorización previa, para ceder el presente contrato, y transferir el inmueble objeto del mismo, a cualquier otra persona o entidad relacionada, en los términos definidos en el artículo cien de la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco. Por su parte, el Arrendatario podrá ceder en todo o parte el presente Contrato, a cualquier órgano o servicio público regido presupuestariamente por el DL mil doscientos sesenta y tres de mil novecientos setenta y cinco, sólo una vez que cuente con la autorización previa y escrita del Arrendador, la que no podrá ser negada sin causa justificada. En caso de cesión del presente contrato, según los términos de la presente cláusula, la cesionaria estará obligada a respetar los términos y condiciones del presente contrato de arrendamiento.

***DÉCIMO OCTAVO:* TÉRMINO ANTICIPADO**

Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser terminado anticipadamente por el Ministerio en caso de extinción del derecho del Arrendador por transferencia voluntaria del inmueble y por la cesión del presente contrato a un tercero, solo en caso que no se haya dado cumplimiento a lo indicado en la cláusula Décimo Noveno siguiente. En caso que el adquirente del inmueble objeto del presente contrato y del respectivo contrato de arrendamiento, sea una persona o entidad relacionada a la Arrendadora, en los términos definidos en el Artículo cien de la ley número mil ochocientos cuarenta y cinco, el contrato de arriendo se mantendrá vigente entre la nueva propietaria y la Arrendataria, en conformidad a lo dispuesto en la cláusula Décimo Séptimo anterior, y no se requerirá cumplir con lo indicado en la cláusula Décimo Noveno siguiente. Del mismo modo, en caso que el Estado de Chile expropie el inmueble objeto del presente contrato, el contrato terminará ipso facto y de pleno derecho, sin trámite ulterior, quedando el MTT relevado del pago de las rentas de arrendamiento restantes en virtud de este contrato. En tal caso, se entenderá que el contrato termina desde la fecha de la consignación de la indemnización respectiva y la toma de posesión material del inmueble, y sin obligación del pago de indemnización adicional alguna por parte del Arrendatario, renunciando desde ya el Arrendador a ejercer acciones judiciales en contra del Arrendatario que emanen de este contrato, excepto aquellas acciones destinadas a impugnar, ante las instancias respectivas del proceso expropiatorio, el valor de la indemnización y la correcta determinación del monto a indemnizar, considerando especialmente el valor remanente del presente contrato. No obstante, en caso que el titular impugne la juridicidad del acto expropiatorio, el contrato se entenderá terminado desde la fecha en que quede ejecutoriada la resolución judicial que niegue lugar a la acción respectiva o cualquier equivalente jurisdiccional que ponga término al juicio o haga imposible su prosecución, que no afecte la validez del acto expropiatorio.

***DÉCIMO NOVENO:* OPCIÓN PREFERENTE DE COMPRA**

Con el objeto de dar cumplimiento a la condición establecida las cláusulas Décimo Séptimo y Décimo Octavo anteriores, en caso que la Arrendadora decida transferir el objeto del presente contrato y el presente contrato de arrendamiento a un tercero no relacionado, el Ministerio tendrá una opción preferente de compra, para cuyo ejercicio, la Arrendadora deberá comunicarle su decisión de vender el inmueble y de ceder el contrato de arrendamiento, así como el detalle de alguna oferta de compra específica, si la hay. El Ministerio tendrá el plazo de treinta días corridos contados desde la recepción de referida comunicación, para ejercer la opción preferente de compra. Transcurrido este plazo sin que el Ministerio hubiere ejercido el derecho de opción preferente de compra, se entenderá que el Arrendador queda autorizado desde ya para proceder a la venta o transferencia del inmueble, junto con el presente contrato de arrendamiento, al tercero oferente en la operación específica o para abrir una oferta pública o privada de venta del inmueble y del contrato arrendamiento. En caso que el Ministerio se pronuncie renunciando a ejercer la opción preferente de compra, deberá a su vez pronunciarse

respecto de la autorización para vender al tercer oferente, sólo pudiendo fundar su rechazo en las causales establecidas en la Ley número veinte mil trescientos noventa y tres, especialmente en los casos señalados en el artículo Octavo de la referida normativa.

***VIGÉSIMO:* RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**
El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente y una vez terminado este contrato. La entrega se deberá hacer mediante la desocupación total del inmueble, poniéndolo a disposición del Arrendador y entregándole las llaves del mismo y de sus instalaciones. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas y otros similares. El inmueble deberá restituirse por el Arrendatario con todas sus instalaciones funcionando, en buen estado de conservación, especialmente de su losa, limpieza y orden. Será responsabilidad y costo del Arrendatario cualquier gasto que deba efectuar el Arrendador en esta materia como consecuencia del incumplimiento del Arrendatario, excluyendo el deterioro por el uso normal del inmueble respectivo. En caso de no proceder a la restitución del inmueble en la fecha de término de este contrato, y salvo acuerdo en contrario, el Arrendatario, continuará obligado al pago de la renta de arrendamiento, al valor de la última de ellas, hasta que se verifique la restitución de los inmuebles en los términos indicados, sin que esto signifique una renovación del contrato de arrendamiento.

***VIGÉSIMO PRIMERO:* LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR**
INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA *no responderá en caso alguno por robos o hurtos que puedan ocurrir en el inmueble arrendado o por los perjuicios que pueda sufrir el MTT o sus subarrendatarios o comodatarios en casos de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, efectos de humedad o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza. En este sentido, el MTT se obliga a mantener vigentes sobre el inmueble objeto del presente instrumento y sus construcciones, seguros contra riesgos de incendio, robo y actos vandálicos; y riesgos de la naturaleza como terremotos e inundaciones. Para dicho efecto el MTT deberá estipular en los respectivos contratos de subarriendo o comodato que suscriba con los usuarios del predio, la obligación de estos de suscribir, pagar y mantener vigentes en todo momento las pólizas respectivas.*

***VIGÉSIMO SEGUNDO:* VISITAS**
INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA *queda desde luego autorizada para visitar el inmueble en el momento en que desee, sin necesidad de avisar su visita, obligándose el MTT y/o su Subarrendatario y/o Comodatario a dar para ello las facilidades necesarias.*

***VIGÉSIMO TERCERO:* GASTOS**
Los gastos notariales, así como todo otro gasto, en que se incurra con motivo de la celebración de este Contrato serán de cargo exclusivo del MTT.

***VIGÉSIMO CUARTO:* RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**
Cualquier dificultad o controversia que no pueda ser resuelta directamente por los contratantes relativa a la aplicación, interpretación y/o ejecución del presente contrato, será resuelta por los tribunales ordinarios de justicia de la ciudad de Santiago de Chile, para ante los cuales las partes vienen en prorrogar la competencia, sin perjuicio de las facultades de la Contraloría General de la República.

***VIGÉSIMO QUINTO:* PODER**
Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para efectuar las inscripciones, sub inscripciones que fueren procedentes.

Personerías. La personería de don Mario Perinetti Hernández para actuar en representación de ***INMOBILIARIA E INVERSIONES PERINETTI LIMITADA*** *consta en escritura pública de división de fecha veintiuno de enero de dos mil catorce, otorgada ante Humberto Santelices Narducci, Notario Público de la ciudad de Santiago, en tanto el nombramiento de doña Gloria Hutt Hesse para representar al Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, consta en Decreto Supremo número cuatrocientos trece, de fecha once de marzo de dos mil dieciocho, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.*

En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos de esta notaría bajo el número antes señalado.- DOY FE.-

Firmado: Gloria Hutt Hesse, Ministra de Transportes y Telecomunicaciones; Mario Pedro Perinetti Hernández, Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada.

2° PÁGUENSE las rentas de arrendamiento derivadas del contrato que por este acto se aprueba con cargo a los recursos del Sistema de Transporte Público de la provincia de Santiago y las comunas de San Bernardo y Puente Alto, conforme a las instrucciones que se impartan al Administrador Financiero de Transantiago S.A. o el prestador de servicios que lo suceda, en la oportunidad correspondiente.

3° NOTÍFIQUESE el presente acto administrativo al arrendador Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada.

4° PUBLÍQUESE el presente acto administrativo en la página web del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones www.mtt.gob.cl.

ANÓTESE Y PUBLÍQUESE

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES
MINISTRO
CHILE

JOSÉ LUIS DOMÍNGUEZ COVARRUBIAS
MINISTRO DE TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES (S)

REPUBLICA DE CHILE
MINISTRO
MINISTERIO DE HACIENDA

RODRIGO CERDA NORAMBUENA
MINISTRO DE HACIENDA

DIRECCION DE PRESUPUESTOS
DIRECTORA
MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCION DE PRESUPUESTOS
UNIDAD JURIDICA
MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCION DE PRESUPUESTOS
SUB DIRECTOR
Ministerio de Hacienda

MWP/POM/FSH/VAL/ADS/CVC
DISTRIBUCIÓN:
- Gabinete Ministra de Transportes y Telecomunicaciones
- Gabinete Subsecretaría de Transportes
- División Legal de la Subsecretaría de Transportes
- Gerencia Finanzas y Control de Gestión Secretaría Ejecutiva del DTPM
- Oficina de Partes Subsecretaria de Transportes
- Gerencia general Inmobiliaria e Inversiones Perinetti Limitada.