



**VISTOS:**

- 1.- La Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- 2.- La Ley N°19.880, sobre Ley de Bases de Procedimientos Administrativos.
- 3.- La Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- 4.- La Ley N°21.516, de presupuesto para el Sector Público Año 2023.
- 5.- El decreto Alcaldicio N°4054 de fecha 13 de diciembre de 2022, que aprueba la subrogancia de la Directora del Departamento de Administración y Finanzas, por el período 03 de enero 2023 a 31 de diciembre de 2023.
- 6.- El decreto Alcaldicio N°4053 de fecha 13 de diciembre de 2022, que aprueba la subrogancia de Directora de Control, por el período desde el día 03 de Enero de 2023 hasta el día 31 de Diciembre 2023.
- 7.- El decreto Alcaldicio N°4056 de fecha 13 de diciembre de 2022, que aprueba la subrogancia del Alcalde, por el año 2023.
- 8.- El decreto Alcaldicio N°4055 de fecha 13 de diciembre de 2022, que aprueba la subrogancia de Secretaría Municipal, por el período del 03 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.
- 9.- El decreto Alcaldicio N°1341 de fecha 17 de abril de 2017, que delega firma bajo la fórmula "por orden del Alcalde", en el Administrador Municipal.
- 10.- El decreto Alcaldicio N°1420 de fecha 25 de abril de 2017, que modifica el numeral 5 del decreto N°1341 de fecha 17 de abril de 2017.
- 11.- El decreto Alcaldicio N°1872 de fecha 12 de junio de 2017, que complementa Decreto Alcaldicio N° 1341 de fecha 17 de abril de 2017, y agrega nuevas facultades delegadas al Administrador Municipal.
- 12.- La Resolución N° 7 de 2019 de la Contraloría General de la República.
- 13.- La solicitud de arriendo de inmueble municipal, remitida por don Jorge Cortez, en representación de la empresa SBA Torres Chile SpA, de fecha 03 de febrero de 2022.
- 14.- El informe de la Dirección Jurídica de fecha 30 de marzo de 2023, y sus respaldos.
- 15.- El certificado N°042, que da cuenta de que en sesión ordinaria N° 64 de fecha 05 de abril de 2023, el Honorable Concejo de Freirina, tomo conocimiento y acodo por mayoría, según acuerdo N°252, arrendar parte de un inmueble Municipal a la empresa SBA Torres Chiles SpA.
- 16.- El arriendo suscrito por escritura pública de fecha 30 de mayo de 2023, anotada en el repertorio N°605-2023, del Registro de Instrumentos Públicos del CBR de Freirina, correspondiente al año 2023.

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, la Municipalidad de Freirina es dueña de la parte no transferida de un inmueble ubicado en sector Vicuña Mackenna, sector paseo quebrada, según consta a fojas 88 N°69 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1976.



República de Chile  
Región de Atacama  
Provincia del Huasco  
Ilustre Municipalidad de Freirina

2.- Que, mediante carta remitida por don Jorge Cortez, en representación de la empresa SBA Torres Chile Spa, de fecha 03 de febrero de 2022, al Sr. Cesar Orellana, Alcalde de Freirina, solicita en arriendo parte de un inmueble municipal para la instalación de una torre de soporte para antenas. Cabe mencionar que el primer lugar solicitado fue modificado por encontrarse cercano a un jardín infantil.

3.- Que, se remitieron los antecedentes a la Dirección Jurídica. Se consultó a DOM respecto a la posibilidad de ubicar una estructura en la superficie solicitada o si se encontraba en zona de riego, a lo que DOM informa que al ser zona de pendiente requiere obras de mitigación, siendo esa la única observación a considerar respecto del arriendo.

4.- Que, la Dirección Jurídica elaboró informe con fecha 30 de marzo de 2023, respecto de la factibilidad de suscribir el arriendo, indicando las medidas de mitigación necesarias, un borrador de arriendo, croquis y fotografías de la ubicación y señalando expresamente que el arriendo resulta independiente las facultades de la Dirección de Obra en cuanto a dar autorización o no a la estructura final, pues debe fiscalizar la Ley 20.599 Que regula la instalación de antenas. Mayores detalles en informe.

5.- En sesión ordinaria N° 64 de fecha 05 de abril de 2023, el Honorable Concejo de Freirina, tomo conocimiento y acodo por mayoría, según acuerdo N°252, arrendar parte de un inmueble Municipal a la empresa SBA Torres Chiles SpA., además de croquis de ubicación, plazo de arriendo, renta y superficie.

### **DECRETO:**

**1. RATIFIQUESE Y APRÚEBESE EL CONTRATO DE ARRIENDO,** de fecha 31 de mayo de 2023, suscrito por escritura pública ante Nctario de Freirina entre la Ilustre Municipalidad de Freirina y la Empresa SBA Torres Chiles SpA que a continuación se inserta, en forma íntegra:



Mil ochocientos noventa y tres 1.893



1 REPERTORIO N°605.-2023.-

2

3

4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

5

Y

6

AUTORIZACIONES

7

8

9

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE FREIRINA

10

11

-A-

12

13

SBA TORRES CHILE SpA

14

15

#####

16

En Freirina, República de Chile, a treinta de mayo de dos

17

mil veintitrés, ante mí, **DARÍO ANDRÉS SILVA**

18

**MARCHANT**, Abogado, Notario y Conservador de Bienes

19

Raíces, Comercio y Minas Titular de las comunas de

20

Freirina y Huasco, con oficio en esta ciudad, calle Arturo

21

Prat número quinientos dos, comparecen: por una parte,

22

don **CÉSAR ORELLANA ORELLANA**, chileno, soltero,

23

cédula de identidad número

24

quien comparece

25

en su calidad de Alcalde de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD**

26

**DE FREIRINA**, y en su representación, ambos domiciliados

27

para estos efectos en calle O'Higgins número mil dieciséis,

28

Comuna de Freirina, Región de Atacama, Chile, en

29

adelante e indistintamente el "Arrendador" o la

30

"Arrendadora"; y por la otra, **SBA TORRES CHILE SPA**,





1 sociedad proveedora de infraestructura única para  
2 telecomunicaciones, rol único tributario número setenta y  
3 seis millones cuatrocientos noventa y siete mil quinientos  
4 dieciocho guion nueve, representada, según se acreditará,  
5 por don **JORGE LEONARDO CORTEZ CORTEZ**, chileno,  
6 casado, gestor inmobiliario, cédula nacional de identidad  
7 número [REDACTED]  
8 [REDACTED] ambos  
9 domiciliados para estos efectos en calle Carmencita  
10 veinticinco, oficina cuarenta y dos, comuna de Las Condes,  
11 Región Metropolitana, Chile, en adelante denominada, en  
12 conjunto con sus sucesores y cesionarios, la  
13 "Arrendataria"; los comparecientes mayores de edad,  
14 quienes acreditan su identidad con las cédulas antes  
15 citadas, y exponen: **PRIMERO: Inmueble.** El Arrendador  
16 es el actual, único y exclusivo dueño de una porción de  
17 terreno ubicado al sur de la Población Vicuña Mackenna,  
18 que queda comprendido dentro de los siguientes deslindes:  
19 **Norte**, camino a Vallenar a Huasco y Población Vicuña  
20 Mackenna, en novecientos metros más o menos; **Sur**,  
21 terrenos de la estancia La Totorá, en novecientos metros  
22 más o menos; **Naciente**, cierros ponientes de la  
23 propiedad de Hacienda Atacama, en setecientos quince  
24 metros más o menos; **Poniente**, Quebrada Huasco  
25 Cruz, en setecientos metros más o menos. Este terreno  
26 tiene una extensión aproximada de sesenta y tres  
27 hectáreas. El Inmueble previamente indicado, fue  
28 subdividido por Resolución de fecha once de junio de  
29 dos mil dos, emanada del Servicio Agrícola y  
30 Ganadero según consta del plano archivado bajo el



Mil ochocientos noventa y cuatro 1.894



1 número ciento cincuenta y tres al final del Registro de  
2 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina,  
3 del año dos mil dos. De dicha subdivisión surgieron seis  
4 lotes denominados respectivamente, Lote L-Uno al Lote L-  
5 Seis. El Lote L-Dos surgido de la subdivisión anterior, a su  
6 vez fue subdividido en tres lotes denominados Lote Dos-A,  
7 Lote – Dos B y Lote L-Dos C, de acuerdo a la Resolución  
8 Exenta que aprobó subdivisión con cambio de uso de  
9 suelo, número setenta de fecha nueve de septiembre del  
10 año dos mil dos, emitida por el Secretario Regional  
11 Ministerial de Agricultura de la región de Atacama,  
12 archivada bajo el número noventa y cuatro y según consta  
13 del plano archivado bajo el número noventa y tres, ambos  
14 al final del Registro de Propiedad del Conservador de  
15 Bienes Raíces de Freirina del año dos mil tres. Finalmente,  
16 El Lote L-Dos C, fue subdividido en dos nuevos Lotes,  
17 denominados Lote L- Dos C y Lote L-Dos C Uno. El Lote L-  
18 Dos C, según memoria de deslinde de proyecto de  
19 subdivisión predial archivada bajo el número ciento treinta  
20 y uno, al final del Registro de Propiedad del Conservador  
21 de Bienes Raíces de Freirina del año dos mil trece, tiene  
22 una superficie total de dieciocho mil trescientos diez coma  
23 sesenta y tres metros cuadrados y los siguientes deslindes:  
24 Norte, en aproximadamente trescientos seis coma veintiún  
25 metros con bien nacional de uso público; Sur, en ciento  
26 doce coma cuarenta y seis metros, con Lote L-Dos A, con  
27 sesenta y seis metros con Lote L-Dos B y en veintiocho  
28 coma diecisiete metros con Lote L-Dos C Uno; Oriente, en  
29 aproximadamente doscientos cincuenta y seis coma quince  
30 metros con otro propietario y al Poniente en dieciséis coma





1 cincuenta metros con Lote L-Dos A, en sesenta y seis  
2 metros con Lote L-Dos B y en veintiocho coma diecisiete  
3 metros con Lote L-Dos C Uno, (en adelante, el  
4 "Inmueble"). El Inmueble rola inscrito a nombre del  
5 Arrendador a **fojas** ochenta y ocho; **número** sesenta y  
6 nueve del Registro de Propiedad del Conservador de  
7 Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año mil  
8 novecientos setenta y seis. El Inmueble, según Certificado  
9 de Asignación de roles de avalúo en trámite, archivado con  
10 el numero ciento treinta y tres al final del Registro de  
11 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina  
12 del año dos mil trece, tiene el rol de avalúo número  
13 noventa y nueve – uno, de la comuna de Freirina.  
14 **SEGUNDO: Espacio Arrendado.** Por el presente acto, el  
15 Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, para  
16 quien acepta su representante indicado en la  
17 comparecencia, los siguientes retazos de terreno ubicados  
18 en el Inmueble: (i) Retazo de terreno ubicado al lado del  
19 paseo quebrada población Vicuña Mackenna es decir, de  
20 cien metros cuadrados de superficie y que deslinda: Al  
21 norte y al sur, en diez coma cero cero metros con el resto  
22 del Inmueble, y al este y al oeste, en diez coma cero cero  
23 metros con el resto Inmueble; y (ii) Retazo de terreno de  
24 tres coma cero cero metros por uno coma cero cero  
25 metros, es decir, de tres coma cero cero metros cuadrados  
26 de superficie y que deslinda: Al norte y al sur, en tres coma  
27 cero cero metros con el resto del Inmueble y al este y al  
28 oeste, en uno coma cero cero metros con el resto del  
29 Inmueble (en adelante ambos retazos se identificarán  
30 como, el "Espacio Arrendado"). El Espacio Arrendado se



Mil ochocientos noventa y cinco 1.895



1 grafica en el plano adjunto al presente instrumento, el cual,  
2 debidamente firmado por las partes, se entiende formar  
3 parte integrante del presente Contrato, y se protocoliza con  
4 esta misma fecha bajo el número 484 al final de los  
5 registros de esta Notaría, y copia del cual se agregará al  
6 final del Registro de Hipotecas y Gravámenes del  
7 Conservador de Bienes Raíces respectivo, al requerirse la  
8 inscripción del presente Contrato. En caso de cualquier  
9 discrepancia entre la descripción del Espacio Arrendado  
10 contenida aquí y en el plano que se firma junto al presente  
11 instrumento, el plano prevalecerá. Sin perjuicio de lo  
12 anterior, el plano es meramente ilustrativo, por lo que  
13 cualquier discrepancia entre lo graficado en él y lo  
14 efectivamente construido por el Arrendatario no se  
15 considerará, en ningún caso, como un incumplimiento de  
16 las obligaciones de éste último. **TERCERO: Destino del**  
17 **Espacio Arrendado.** El Espacio Arrendado será utilizado  
18 para construir, dar soporte y operar: (i) instalaciones de  
19 comunicación inalámbrica, incluyendo, sin que la  
20 enumeración sea taxativa, torres de comunicaciones,  
21 antenas, cables, radios, baterías, generadores, gabinetes,  
22 cercos, postaciones, empalmes de energía que sean  
23 necesarios a criterio de la Arrendataria y las estructuras y  
24 mejoras relacionadas (colectivamente todo lo descrito se  
25 identificará como, las "Estructuras"), incluyendo los usos  
26 permitidos y descritos en la cláusula décimo tercera de  
27 este Contrato; (ii) instalaciones de centros de datos; (iii)  
28 paneles solares; (iv) otras formas de generación de  
29 energía; (v) cualquier otro uso comercial que la  
30 Arrendataria o sus empresas filiales o coligadas quisiera





1 desarrollar según su objeto social actual o futuro, previa  
2 aprobación de la Ilustre Municipalidad cuando el uso  
3 comercial no diga relación con la naturaleza del presente  
4 contrato de arriendo; y (vi) cualquier otro uso relacionado  
5 que cuente con el consentimiento previo por escrito del  
6 Arrendador, el cual no deberá ser irrazonablemente  
7 denegado, condicionado o demorado. El Arrendador se  
8 compromete a remover todas las estructuras y a entregar  
9 el Espacio Arrendado libre de todo tipo de construcción o  
10 estructura en los siguientes treinta días a la firma del  
11 Contrato, todo bajo el costo y a expensas del Arrendador.  
12 Se deja constancia que el retazo singularizado en el  
13 número (ii) de la cláusula precedente, se destinará  
14 especialmente para la instalación de empalmes de energía.  
15 **CUARTO: Plazo..** El plazo del arrendamiento es de quince  
16 años (en adelante, el "Plazo Inicial") contados a partir de la  
17 fecha de firma de la presente escritura pública (en  
18 adelante, la "Fecha de Inicio"). El plazo comprendido entre  
19 la firma del presente Contrato hasta que se termine la  
20 construcción de las Estructuras y un operador de telefonía  
21 móvil y de datos comience la instalación de sus equipos en  
22 el Espacio Arrendado se entenderá como un plazo de  
23 Debida diligencia para la obtención de los permisos  
24 requeridos para la construcción de las Estructuras (en  
25 adelante identificado como "Plazo de Debida Diligencia").  
26 **QUINTO: /Quinto. Uno/** Para el Plazo de Debida  
27 Diligencia, la Arrendataria le paga en este acto al  
28 Arrendador un monto único y total de **quinientos mil**  
29 pesos, cantidad que el Arrendador declara recibir a su  
30 entera satisfacción y sin reclamo alguno que formular.





Mil ochocientos noventa y seis 1.896



1 **/Quinto. Dos/** Una vez finalizado el Plazo de Debida  
2 Diligencia, se devengará una renta anual de arrendamiento  
3 de **ciento ochenta Unidades de Fomento**, la cual se  
4 pagará dentro de los primeros diez días de cada anualidad  
5 en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de pago (en  
6 adelante, la "Renta"). Los pagos de Renta los hará la  
7 Arrendataria al Arrendador mediante depósito en la cuenta  
8 corriente número siete cero dos cero nueve cero cero cero  
9 cero tres uno, del Banco Estado cuyo titular es la Ilustre  
10 Municipalidad de Freirina o mediante la emisión de un vale  
11 vista a nombre del Arrendador, el cual deberá ser  
12 entregado en la Tesorería de la Ilustre Municipalidad de  
13 Freirina. **/Quinto. Tres/** Se deja constancia que la Renta  
14 incluye el precio de las autorizaciones de paso, tránsito,  
15 eléctricas, de telecomunicaciones y cualquier otra  
16 otorgadas por el Arrendador durante la vigencia de este  
17 Contrato y de cualquier otra autorización que se otorgue  
18 por el Arrendador a la Arrendataria en el futuro. **/Quinto.**  
19 **Cuatro/** Si el Plazo Inicial no se iniciase el primer día o  
20 terminase el último día de un mes, la Renta para ese mes  
21 parcial será prorrateada multiplicando la Renta por una  
22 fracción, cuyo numerador es el número de días del mes  
23 parcial incluido en el Plazo Inicial y cuyo denominador es el  
24 número total de días en el mes natural completo. **/Quinto.**  
25 **Cinco/** En caso que sea requerido por la Arrendataria, el  
26 Arrendador deberá entregar a la Arrendataria, al recibir el  
27 pago de la Renta, una factura o recibo de dinero original  
28 que reuna los requisitos establecidos por el Servicio de  
29 Impuestos Internos, de manera que el gasto incurrido por  
30 la Arrendataria para el pago de la Renta sea un rubro que





1 pueda ser registrado como gasto para efectos del impuesto  
2 sobre la renta. **SEXTO: Derecho de Acceso.** El  
3 Arrendador le otorga en este acto a la Arrendataria un  
4 derecho de acceso libre al Inmueble (el "Derecho de  
5 Acceso") por la franja de terreno que se grafica en el plano  
6 que se firma junto a este instrumento, con el objeto que los  
7 dependientes, empleados, visitas, funcionarios y/o  
8 subarrendatarios de la Arrendataria, sus sucesores o  
9 cesionarios, puedan transitar caminando o a través de  
10 vehículos motorizados y no motorizados, desde la entrada  
11 del Inmueble hasta el Espacio Arrendado, las veinticuatro  
12 horas del día los siete días de la semana, cada vez que  
13 ello sea necesario, útil o pertinente. El plazo de este  
14 Derecho de Acceso comenzará en la Fecha de Inicio y  
15 continuará hasta (i) el vencimiento del Plazo Inicial o (ii) la  
16 remoción por parte de la Arrendataria de todos sus bienes  
17 del Espacio Arrendado después del vencimiento del Plazo  
18 Inicial, lo que suceda de último. El Derecho de Acceso y  
19 este Contrato serán vinculantes para cualesquiera  
20 propietarios posteriores, incluyendo pero no limitado a sus  
21 sucesores y cesionarios. La Arrendataria tendrá siempre el  
22 derecho a acceder al Inmueble, aun cuando la franja de  
23 terreno a través de la cual la Arrendataria debe ejercer su  
24 Derecho de Acceso se encuentre obstruida, destruida o de  
25 cualquier forma intransitable. En caso de que la  
26 Arrendataria, por causas imputables al Arrendador, no  
27 pueda acceder al Inmueble o al Espacio Arrendado, se  
28 devengará una multa equivalente a cinco Unidades de  
29 Fomento por cada día que dure el entorpecimiento. La  
30 Arrendataria podrá deducir dicha multa, sin necesidad de



Mil ochocientos noventa y siete 1.897



1 declaración judicial o trámite previo alguno, de cualquier  
2 cantidad de dinero que deba al Arrendador. **SÉPTIMO:**  
3 **Autorización de Postación, Tendido de líneas**  
4 **eléctricas y de telecomunicaciones.** El Arrendador, en  
5 su calidad de propietario del Inmueble, constituye  
6 autorización de postación y tendido de líneas eléctricas y  
7 de telecomunicaciones, ya sea de fibra óptica u otras, a  
8 favor del Espacio Arrendado, lo que la Arrendataria acepta  
9 por medio de su representante. Dicha autorización se  
10 constituye a fin de efectuar en el Espacio Arrendado, entre  
11 otras, las siguientes obras y actividades: A/ Efectuar la  
12 construcción de un tendido de postes y una línea eléctrica  
13 y/o de telecomunicaciones, área o soterrada, con sus  
14 respectivos cables y accesorios, con el fin de alimentar y  
15 proveer la energía eléctrica de las antenas y equipos que  
16 se instalarán mediante una red que se grafica en el plano  
17 referido en la cláusula segunda; y B/ La conducción de  
18 dicha energía eléctrica hacia el Espacio Arrendado, y  
19 específicamente hacia los equipos que allí se instalen. Las  
20 autorizaciones antes señaladas se constituyen por toda la  
21 duración del presente contrato. Se deja expresa constancia  
22 que el trazado de las autorizaciones destacado en el plano  
23 es meramente referencial o ilustrativo motivo por el cual  
24 puede variar en cuanto a ubicación y longitud de las  
25 autorizaciones. El propietario del Inmueble y sus sucesores  
26 en el dominio del mismo o quien lo explote o cultive a  
27 cualquier título, no podrán efectuar plantaciones,  
28 construcciones ni ejecutar obra alguna dentro de la  
29 superficie de las autorizaciones que embaracen o  
30 perturben el libre ejercicio de ellas por parte de la





1 Arrendataria o la empresa eléctrica respectiva, ni tampoco  
2 podrán en forma alguna impedir, obstruir u obstaculizar el  
3 acceso a los dependientes o contratistas de las referidas  
4 empresas al Espacio Arrendado, acceso que en todo caso  
5 deberá efectuarse por el trazado de las autorizaciones en  
6 comento. El costo de construcción del acceso o huella  
7 vehicular de la autorización y demás instalaciones, así  
8 como la conservación de las autorizaciones, será de cargo  
9 de la Arrendataria. **OCTAVO: Título y Posesión Pacífica.**  
10 El Arrendador manifiesta y estipula que tiene título pleno  
11 de propiedad al Espacio Arrendado, libre de anotaciones,  
12 gravámenes y restricciones de todo tipo y naturaleza. El  
13 Arrendador manifiesta y garantiza que no hay nada que  
14 afecte su título de propiedad y pudiese impedir, limitar u  
15 obstaculizar el arrendamiento del Espacio Arrendado o su  
16 uso u ocupación de conformidad con los términos y  
17 condiciones del Contrato. El Arrendador le manifiesta y le  
18 garantiza a la Arrendataria que tiene plenos derechos para  
19 suscribir este Contrato y que la Arrendataria gozará de una  
20 posesión tranquila y pacífica del Espacio Arrendado  
21 durante todo el Plazo Inicial. Con todo, si el Arrendador  
22 constituye una hipoteca sobre el Inmueble o el Espacio  
23 Arrendado y éste se encuentra en una posición de  
24 incumplimiento con respecto a los pagos de la hipoteca, el  
25 Arrendador acepta que la Arrendataria pueda pagar los  
26 dividendos del Arrendador para evitar una ejecución  
27 judicial y embargo del Inmueble, debiendo el Arrendador  
28 restituir íntegramente de lo pagado por la Arrendataria  
29 dentro de cinco días hábiles contados desde la solicitud de  
30 restitución de la Arrendataria o a deducir dichos pagos de



Mil ochocientos noventa y ocho 1.898



1 cualquier cantidad de dinero que le deba al Arrendador, a  
2 elección de la Arrendataria. No será necesario que exista  
3 un requerimiento expreso del acreedor hipotecario para  
4 que la Arrendataria pueda ejercer esta facultad. El  
5 Arrendador se obliga a instruir a su acreedor hipotecario  
6 para que, en caso de incumplimientos del Arrendador en el  
7 pago de sus obligaciones, el acreedor hipotecario pueda  
8 notificar a la Arrendataria de dicho incumplimiento.  
9 **NOVENO: Contrato de Subordinación, No Perturbación**  
10 **y Reconocimiento de Derechos.** (a) La Arrendataria  
11 acepta que este Contrato estará sujeto y subordinado a las  
12 hipotecas o escrituras de fideicomiso que ahora o en el  
13 futuro sean constituidas sobre el Espacio Arrendado y a  
14 todas sus modificaciones, y a todos los adelantos  
15 presentes y futuros que se realicen con respecto a  
16 cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso; siempre y  
17 cuando el tenedor de tal instrumento acepte por escrito que  
18 la posesión del Espacio Arrendado por parte de la  
19 Arrendataria no se verá perturbada, en tanto la  
20 Arrendataria continúe cumpliendo sus deberes y  
21 obligaciones de acuerdo con este Contrato, y la obligación  
22 de la Arrendataria de cumplir los deberes y obligaciones no  
23 se vea incrementada o sus derechos disminuidos de  
24 manera alguna por las disposiciones de este párrafo. La  
25 Arrendataria acepta reconocerle sus derechos al acreedor  
26 hipotecario, fiduciario o fideicomisario de conformidad con  
27 tal hipoteca o escritura de fideicomiso, y al comprador en  
28 una venta que se haga por ejecución hipotecaria; siempre  
29 y cuando que la posesión del Espacio Arrendado por parte  
30 de la Arrendataria no se vea perturbada, en tanto la





1 Arrendataria continúe cumpliendo sus deberes y  
2 obligaciones de conformidad con este Contrato. (b) Partes  
3 Garantizadas. De tiempo en tiempo, la Arrendataria puede  
4 otorgarle a ciertos acreedores seleccionados por la  
5 Arrendataria y sus afiliadas (los "Acreedores") un  
6 gravamen sobre los derechos de la Arrendataria en el  
7 Contrato y todos los activos y bienes muebles de la  
8 Arrendataria ubicados en el Espacio Arrendado (los  
9 "Bienes Muebles") como garantía de pago de cualquier  
10 deuda que tenga con los Acreedores. El Arrendador acepta  
11 por este medio subordinar cualquier prenda, gravamen,  
12 reclamo u otro derecho similar, incluyendo, entre otros,  
13 derechos de ejecución para cobro de renta, que el  
14 Arrendador tenga sobre los Bienes Muebles, por contrato o  
15 por ley, a los gravámenes y/o prendas a favor de los  
16 Acreedores, que existan ahora o surjan en el futuro. Nada  
17 de lo aquí contenido será interpretado como un  
18 otorgamiento de un gravamen o una prenda sobre  
19 cualquiera de los activos del Arrendador. Si un Acreedor  
20 ejerciese derechos de la Arrendataria de acuerdo con el  
21 Contrato, incluyendo el derecho a ejercer cualquier opción  
22 de renovación o cualquier opción de compra establecida en  
23 el Contrato, el Arrendador acuerda aceptar tal ejercicio de  
24 derechos por parte de los Acreedores como si fuesen  
25 ejercidos por la Arrendataria, y la Arrendataria, al firmar,  
26 confirma que está de acuerdo con esta disposición. Si  
27 hubiese un incumplimiento monetario de la Arrendataria de  
28 conformidad con el Contrato, el Arrendador deberá aceptar  
29 que sea subsanado por Acreedores dentro de los quince  
30 días siguientes al vencimiento de cualquier período de



Mil ochocientos noventa y nueve 1.899

1 gracia dado a la Arrendataria de acuerdo con el Contrato  
2 para subsanar tal incumplimiento, antes de dar por  
3 terminado el Contrato. Si hubiese un incumplimiento no  
4 monetario de la Arrendataria de conformidad con el  
5 Contrato, el Arrendador deberá aceptar que sea  
6 subsanado por Acreedores dentro de los treinta días  
7 siguientes al vencimiento de cualquier período de gracia  
8 dado a la Arrendataria de acuerdo con el Contrato para  
9 subsanar tal incumplimiento, antes de dar por terminado el  
10 Contrato. El Contrato no puede ser modificado en sentido  
11 alguno que pudiese razonablemente producir un efecto  
12 negativo sustancial en la participación de los Acreedores  
13 en éste, ni puede ser objeto de renuncia, terminación o  
14 cancelación, sin el consentimiento previo por escrito de los  
15 Acreedores. Si se diese por terminado el Contrato como  
16 resultado de un incumplimiento de la Arrendataria o se le  
17 rechazase en cualquier proceso de quiebra, el Arrendador  
18 suscribirá un nuevo Contrato con los Acreedores o sus  
19 designados en los mismos términos del Contrato dentro de  
20 los quince días siguientes a una solicitud de los  
21 Acreedores realizada dentro de los treinta días siguientes a  
22 la notificación de tal terminación o rechazo, siempre y  
23 cuando los Acreedores paguen todos los montos morosos  
24 de conformidad con el Contrato. Lo anterior no es aplicable  
25 luego de la expiración normal del plazo del Contrato. En  
26 caso de que el Arrendador le diese a la Arrendataria  
27 cualquier notificación de incumplimiento de acuerdo con los  
28 términos del Contrato, el Arrendador deberá  
29 simultáneamente darle copia de tal notificación al Acreedor  
30 a la dirección suministrada por la Arrendataria. **DECIMO:**





1 **Cumplimiento/Prohibición de Subdividir/Mandato.**  
2 **/Décimo. Uno/** Durante el Plazo de Debida Diligencia y el  
3 Plazo Inicial, la Arrendataria hará esfuerzos razonables  
4 para cumplir todas las leyes aplicables que afecten el uso u  
5 ocupación del Espacio Arrendado por parte de la  
6 Arrendataria, y cuyo incumplimiento podría tener como  
7 resultado una sanción al Arrendador o que el Arrendador  
8 perdiese su título al Espacio Arrendado. La Arrendataria no  
9 cometerá ni permitirá que se cometan actos en el Espacio  
10 Arrendado que afecten su valor. El Arrendador acepta  
11 cooperar plenamente con la Arrendataria para obtener los  
12 permisos necesarios ante la Subsecretaría de Transporte y  
13 Telecomunicaciones, así como las solicitudes de  
14 empalmes eléctricos y otras solicitudes relacionadas que  
15 se necesiten para la operación de las Estructuras y que no  
16 deban ser gestionadas ante la misma Municipalidad de  
17 Freirina. **/Décimo. Dos/** Durante el Plazo de Debida  
18 Diligencia o el Plazo Inicial, el Arrendador se obliga a no  
19 subdividir el Inmueble de forma tal que las Estructuras y/o  
20 el Espacio Arrendado queden separados en dos o más  
21 lotes resultantes; o que, con posterioridad a la subdivisión,  
22 las Estructuras no cumplan los distanciamientos mínimos  
23 para el emplazamiento de estructuras soportantes de  
24 antenas de telecomunicaciones establecidos por la  
25 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o en  
26 el Instrumento de Planificación Territorial aplicable. La  
27 infracción a esta prohibición por parte del Arrendador será  
28 considerada como un incumplimiento grave al Contrato y  
29 permitirá a la Arrendataria resolver el Contrato o exigir el  
30 cumplimiento forzado de la obligación incumplida, en





Mil novecientos 1.900

1 ambos casos, con indemnización de perjuicios. Si la  
2 Arrendataria decide resolver el Contrato, el Arrendador  
3 deberá restituir a la Arrendataria, sin necesidad de  
4 declaración judicial previa, todos los costos incurridos por  
5 la Arrendataria para la construcción y remoción de la  
6 Estructura (incluyendo, entre otros, la Renta anual, costos  
7 por permisos, contratación de terceros, materiales, viajes,  
8 honorarios de contratistas) y, además, el lucro cesante  
9 generado por los contratos de subarrendamiento que haya  
10 suscrito la Arrendataria a la fecha de la infracción  
11 señalada. Para estos efectos, la Arrendataria le enviará al  
12 Arrendador una planilla identificando el daño emergente y  
13 lucro cesante que deba repararse junto con la respectiva  
14 documentación de respaldo, debiendo el Arrendador  
15 restituir las cantidades reflejadas en la planilla dentro de  
16 treinta días corridos contados desde la notificación enviada  
17 por la Arrendataria. /Décimo. Tres/ El Arrendador faculta  
18 expresa e irrevocablemente a la Arrendataria para que, en  
19 su nombre y representación, efectúe las presentaciones y  
20 suscriba los documentos y planos ante la Empresa  
21 Eléctrica y cualquier otro organismo correspondiente,  
22 público o privado, que se necesiten para la obtención de  
23 permisos de construcción de torres soportantes de antenas  
24 de telecomunicaciones o para la ejecución de cualquier  
25 construcción, mejora y ampliación de obras civiles o  
26 eléctricas que deba realizarse para destinar el Espacio  
27 Arrendado a los objetos señalados en la cláusula Tercera  
28 de este instrumento. Sin perjuicio de lo anterior y de ser así  
29 requerido, suscribirá, además, aquellas prestaciones y  
30 solicitudes ante los organismos pertinentes en aquellas





1 situaciones en que el presente mandato no fuere  
2 suficiente, y en la medida que fueren necesarias para la  
3 consecución de los fines expuestos. Todas estas  
4 prestaciones y gestiones y el costo de ellas serán de cargo  
5 exclusivo de la Arrendataria, y de su sola responsabilidad.  
6 **UNDÉCIMO: Cesiones, Subarrendamiento y Otras**  
7 **Participaciones.** La Arrendataria puede subarrendar la  
8 totalidad o parte del Espacio Arrendado y/o puede ceder o  
9 traspasar este Contrato en todo o en parte, previa  
10 notificación al Arrendador. En caso de la cesión, la  
11 Arrendataria quedará liberada de todas sus  
12 responsabilidades y obligaciones de acuerdo con este  
13 Contrato. Asimismo, la Arrendataria podrá autorizar,  
14 notificación al arrendador, cuantas veces estime necesario,  
15 la colocación en las Estructuras de antenas y sistemas  
16 radiantes de telecomunicaciones de terceras compañías.  
17 El Arrendador no puede ceder este Contrato o derechos  
18 conforme a éste sin previo consentimiento del Arrendatario.  
19 Queda entendido y acordado que este Contrato no se  
20 separará del Inmueble y Espacio Arrendado por lo cual  
21 siempre será vinculante para el titular del Inmueble quien  
22 será quien reciba las rentas de la Arrendataria, salvo que  
23 expresamente la Arrendataria y el Arrendador autoricen el  
24 pago a un tercero. En el evento que el Arrendador ceda, a  
25 cualquier título, el pago de la Renta y/o cualquier derecho  
26 derivado del Contrato, y lo otorgue a una persona que no  
27 sea el titular del Inmueble, sin contar en cada caso con el  
28 consentimiento de la Arrendataria, la Renta anual según  
29 corresponda, se reducirá de forma automática en un  
30 setenta por ciento. Dicha reducción estará vigente hasta



Mil novecientos uno 1.901



1 que la Arrendataria apruebe por escrito dicha cesión de  
2 Renta y/o cualquiera de los derechos de este Contrato. En  
3 caso de que la Arrendataria de tiempo en tiempo  
4 subarriende la totalidad o una parte del Espacio Arrendado  
5 o fuese de otra manera razonablemente requerido por la  
6 Arrendataria para realizar trabajos en el Espacio  
7 Arrendado. el Arrendador le otorga por este medio a la  
8 Arrendataria una autorización temporal de construcción  
9 sobre la parte del Inmueble que se requiera  
10 razonablemente para tales trabajos. Luego de la  
11 conclusión de tales trabajos, la Arrendataria, por cuenta  
12 exclusiva suya, deberá reparar sin demora cualquier daño  
13 causado al área de la servidumbre temporal por su uso por  
14 parte de la Arrendataria. **DUODECIMO: Notificaciones.**  
15 Todas las notificaciones, demandas, solicitudes,  
16 consentimientos, aprobaciones y otros instrumentos que  
17 deban o puedan ser dados de conformidad con este  
18 Contrato se harán por escrito, firmados por la parte que dé  
19 notificación, o por un personero, agente o apoderado suyo,  
20 y se considerará que surten efectos con su entrega, si  
21 fuesen entregados personalmente, incluyendo, entre otros,  
22 la entrega por mensajero, servicio de "courier" expreso o  
23 correo expreso "overnight", o al ser depositados en el  
24 correo, si se enviasen por correo registrado o certificado,  
25 con porte prepagado y acuse de recibo solicitado, y  
26 dirigidos de la siguiente manera: **al Arrendador:** Nombre:  
27 Ilustre Municipalidad de Freirina, Dirección Jurídica;  
28 Dirección: calle O'Higgins Número mil dieciséis, comuna  
29 de Freirina, Región de Atacama, Chile y Teléfono: cinco  
30 uno dos cuatro cero uno tres cero cero. Renta se pagará a:





1 la Ilustre Municipalidad de Freirina. **A la Arrendataria:**  
2 **SBA Torres Chile SpA**, calle Carmencita veinticinco,  
3 oficina cuarenta y dos, comuna de Las Condes, Región  
4 Metropolitana, Chile. Teléfono: cinco seis dos dos dos seis  
5 siete cinco ocho uno cero cero, **con atención a Sitio**  
6 **FREIRINA ORIENTE, CL treinta y nueve mil setecientos**  
7 **cincuenta y cinco guion B**. La dirección a la que  
8 cualquier notificación, demanda u otro escrito puede ser  
9 entregado a cualquier parte conforme a lo dispuesto arriba  
10 puede ser modificada mediante notificación por escrito  
11 dada por la parte según lo indicado. Simultáneamente con  
12 cualquier notificación de incumplimiento dada a la  
13 Arrendataria de conformidad con los términos de este  
14 Contrato, el Arrendador deberá entregarle una copia de tal  
15 notificación al Acreedor a la dirección que suministre la  
16 Arrendataria. **DÉCIMO TERCERO: Mejoras de la**  
17 **Arrendataria.** La Arrendataria tiene el derecho, por su  
18 cuenta, a realizar mejoras en el Espacio Arrendado según  
19 lo considere necesario, incluyendo las mejoras necesarias  
20 para la mantención, explotación, construcción y operación  
21 de las Estructuras. La Arrendataria será responsable por el  
22 costo de cualquier trabajo de preparación del lugar que sea  
23 necesario para preparar el Espacio Arrendado a fin de que  
24 dé soporte a las Estructuras. Todas las mejoras de la  
25 Arrendataria, incluyendo, entre otras, edificios  
26 prefabricados, generadores, cercas, Estructuras y otras  
27 mejoras seguirán siendo propiedad de la Arrendataria. Las  
28 Estructuras pueden ser usadas para la transmisión, la  
29 recepción y el relevo de señales de comunicación,  
30 incluyendo, entre otras, señales de frecuencia de radio. El



Mil novecientos dos 1.902



1 Arrendador y la Arrendataria acuerdan que no será  
2 razonable requerir de la Arrendataria el remover aquellas  
3 mejoras que por su naturaleza se consideren permanentes,  
4 tales como pero no limitado a fundaciones, huellas,  
5 concreto, pavimento, vegetación e instalaciones de  
6 servicios públicos, las mejoras que no puedan ser retiradas  
7 sin detrimento, pasaran a ser propiedad del Arrendador sin  
8 costo alguno. **DÉCIMO CUARTO: Gastos Operativos.** La  
9 Arrendataria pagará todos los servicios de agua, gas, luz,  
10 energía, servicio telefónico y otros servicios públicos  
11 suministrados al Espacio Arrendado y usados por la  
12 Arrendataria durante todo el Plazo de Debida Diligencia y  
13 el Plazo Inicial o su renovación, así como los demás costos  
14 y gastos de todo tipo, en relación con el uso, la operación y  
15 el mantenimiento del Espacio Arrendado por parte de la  
16 Arrendataria y todas las actividades allí realizadas.  
17 **DÉCIMO QUINTO: Impuestos.** El Arrendador declara que,  
18 en su calidad de Municipalidad, se encuentra exento de  
19 impuesto territorial. **DÉCIMO SEXTO: Mantenimiento.** La  
20 Arrendataria hará su máximo esfuerzo para mantener el  
21 Espacio Arrendado en buenas condiciones. Excepto al  
22 grado que este Contrato establezca responsabilidad de la  
23 Arrendataria, el Arrendador mantendrá el terreno que  
24 rodea el Espacio Arrendado en buenas condiciones.  
25 **DÉCIMO SÉPTIMO: Exención de Responsabilidad..** No  
26 obstante las disposiciones aquí contenidas en contrario,  
27 queda entendido y acordado que todos los bienes  
28 conservados, instalados, almacenados o mantenidos en el  
29 Espacio Arrendado por la Arrendataria lo serán al riesgo de  
30 la Arrendataria. El Arrendador no será responsable por





1 ninguna pérdida del equipo o daño al equipo propiedad de  
2 la Arrendataria que pudiese ser resultado de terremotos,  
3 rayos, tormentas con viento u otro caso fortuito. Asimismo,  
4 el Arrendador será responsable de todos los daños  
5 producidos a los bienes del Arrendatario o a los bienes de  
6 los subarrendatarios de ésta, así como también de los  
7 daños producidos a las personas, siempre y cuando dichos  
8 daños sean consecuencia de la negligencia o dolo del  
9 Arrendador o de sus dependientes, empleados y/o  
10 invitados. Excepto en caso de dolo, ni el Arrendador ni la  
11 Arrendataria serán responsables de pagar compensación  
12 en caso alguno por pérdidas de negocios de la otra parte,  
13 interrupción en el negocio u otros perjuicios de cualquier  
14 clase o naturaleza, independientemente de la causa de los  
15 daños, y cada una de las partes, y cualquiera que reclame  
16 por una parte o a través suyo, renuncia expresamente a  
17 todo reclamo de compensación por daños. **DÉCIMO**  
18 **OCTAVO: Derechos de Terminación.** Las partes  
19 acuerdan que la Arrendataria podrá poner término  
20 unilateral al presente contrato, en cualquier tiempo, sin  
21 expresión de causa y sin derecho a indemnización de  
22 ninguna naturaleza a favor del Arrendador. La  
23 Arrendataria, en todo caso, deberá comunicar su voluntad  
24 de poner término al contrato mediante carta certificada  
25 enviada al domicilio del Arrendador indicado en la  
26 comparecencia del presente contrato y mediante el envío  
27 de un correo electrónico dirigido a  
28 [departamentojuridico@munifreirina.cl](mailto:departamentojuridico@munifreirina.cl), en cuyo caso el  
29 contrato terminará ipso facto y de pleno derecho después  
30 de los sesenta días corridos siguientes a la fecha de envío



Mil novecientos tres 1.903



1 de la notificación. La terminación por parte de la  
2 Arrendataria de conformidad con esta disposición, no  
3 genera responsabilidad alguna para esta. Cualquier renta  
4 pagada antes de la fecha de terminación será retenida por  
5 el Arrendador, salvo que la terminación se deba a un  
6 incumplimiento del Arrendador, en cuyo caso el Arrendador  
7 deberá reintegrar a la Arrendataria las Rentas pagadas  
8 dentro de cinco días desde el requerimiento. En caso de  
9 que el Arrendador incumpliese sus obligaciones de  
10 conformidad con este Contrato por cualquier razón que no  
11 sea un incumplimiento de la Arrendataria, la Arrendataria  
12 puede recurrir a todos los recursos que tenga disponibles  
13 de conformidad con la ley y la equidad. El Arrendador  
14 reconoce por este medio que la Arrendataria realizará  
15 gastos significativos con base en este Contrato, y por lo  
16 tanto acepta pagarle a la Arrendataria por los daños y  
17 perjuicios que sufra la Arrendataria como resultado del  
18 incumplimiento del Arrendador. En caso de que el  
19 Arrendador incumpliese los términos de este Contrato, la  
20 Arrendataria, a su discreción exclusiva y absoluta, podrá  
21 subsanar tal incumplimiento, y al grado que la Arrendataria  
22 incurriese en gastos para hacerlo (incluyendo, entre otros,  
23 el monto de impuestos territoriales que la Arrendataria  
24 pague a nombre del Arrendador), el Arrendador acepta  
25 reembolsarle sin demora a la Arrendataria tales gastos así  
26 incurridos, sin perjuicio que la Arrendataria puede  
27 compensarse el monto de tales gastos incurridos contra  
28 cualquier renta pagadera conforme al presente contrato.  
29 Por su parte, el Arrendador solamente puede dar por  
30 terminado este Contrato, a opción suya, en caso de un





1 incumplimiento sustancial e insubsanable de la  
2 Arrendataria o la falta de pago de la Renta por parte de la  
3 Arrendataria en la fecha de pago, y tal incumplimiento o  
4 falta de pago no fuese subsanado dentro de los sesenta  
5 días hábiles siguientes al recibo por parte de la  
6 Arrendataria de la notificación por escrito de tal  
7 incumplimiento o falta de pago. Sin embargo, no se  
8 considerará que se ha dejado de subsanar un  
9 incumplimiento sustancial, si la Arrendataria ha empezado  
10 a subsanarlo dentro de dicho plazo, y siempre y cuando  
11 tales esfuerzos sigan hasta su conclusión con diligencia  
12 razonable. Se excusará la demora en subsanar un  
13 incumplimiento sustancial si se debiese a causas fuera del  
14 control razonable de la Arrendataria. **DÉCIMO NOVENO:**  
15 **Co-ubicación de Estructura.** Las Partes reconocen que  
16 para la implementación y ejecución del objeto del presente  
17 Contrato, la Arrendataria debe realizar altas inversiones  
18 relacionadas a la implementación de Estructuras que  
19 satisfagan las exigencias legales de uso eficiente y  
20 compartido de estructuras de telecomunicaciones,  
21 consecuentemente, las Partes acuerdan que durante el  
22 Plazo de Debida Diligencia o el Plazo Inicial, el Arrendador  
23 no podrá: (i) usar, soportar o permitir que un tercero utilice  
24 parte alguna del Inmueble o cualquier inmueble adyacente  
25 que ahora o en un futuro, sea propiedad, arrendada o  
26 administrada por el Arrendador, para cualquiera de los  
27 usos permitidos en este Contrato u otros usos similares a  
28 los mismos; o (ii) otorgar cualquier derecho u opción o  
29 promesa para adquirir cualquier derecho en cualquier parte  
30 del Inmueble que permita durante la vigencia de este

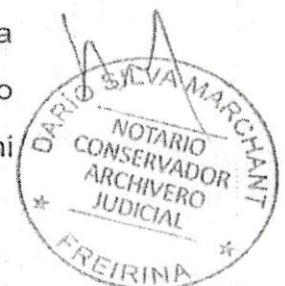




Mil novecientos cuatro 1.904



1 Contrato, cualquiera de los usos permitidos indicado en  
2 este Contrato u otros usos similares y/o relacionados, sin el  
3 previo consentimiento previo y por escrito de la  
4 Arrendataria, a criterio exclusivo de la Arrendataria. La  
5 frase "u otros usos similares y/o relacionados" tal como se  
6 usa en la presente clausula incluirá, sin limitación, la  
7 transmisión, recepción o retransmisión de señales de  
8 comunicaciones y/o datos a través de células pequeñas,  
9 sistemas distribuidos de antenas, centros de datos, C-RAN  
10 o fibra. **VIGÉSIMO: Efecto vinculante para los**  
11 **Sucesores.** Las estipulaciones y condiciones aquí  
12 contenidas serán aplicables y vinculantes para futuras  
13 administraciones y cesionarios de las partes. Además, este  
14 Contrato será inherente al Inmueble y todos los  
15 compradores posteriores estarán sujetos a los términos y  
16 las condiciones que se especifican aquí. **VIGÉSIMO**  
17 **PRIMERO: Ley Aplicable.** Este Contrato y la relación de  
18 las partes será regido, interpretado y ejecutado en su  
19 totalidad por las leyes aplicables de la República de Chile.  
20 **VIGESIMO SEGUNDO: Totalidad del Contrato de**  
21 **Arrendamiento.** Todas las manifestaciones y obligaciones  
22 de las partes se encuentran aquí contenidas, y ninguna  
23 modificación, renuncia o cambio en este Contrato o  
24 cualquiera de sus condiciones o disposiciones será  
25 vinculante para una parte, a menos que se haga por  
26 escrito, firmado por esa parte o por un representante  
27 debidamente autorizado de esa parte, facultado mediante  
28 autorización por escrito firmada por esa parte. La renuncia  
29 de cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento  
30 de cualquier disposición de este Contrato no operará ni





1 será interpretada como una renuncia a reclamar cualquier  
2 incumplimiento posterior de esa disposición por la misma  
3 parte, o de cualquier otra disposición o condición del  
4 Contrato. **VIGÉSIMO TERCERO: Estudio Topográfico y**  
5 **Pruebas.** La Arrendataria tendrá el derecho, durante el  
6 Plazo de Debida Diligencia, el Plazo Inicial de este  
7 Contrato de realizar un estudio topográfico, realizar  
8 pruebas del suelo y otras investigaciones necesarias para  
9 determinar si la superficie y el subsuelo del Espacio  
10 Arrendado son adecuados para la construcción y la  
11 operación de las Estructuras. Si la Arrendataria, antes de la  
12 conclusión de las Estructuras, determinase que por  
13 cualquier razón la superficie y el subsuelo del Espacio  
14 Arrendado no son adecuados para construir y operar las  
15 Estructuras, este Contrato, con notificación por escrito  
16 dada al Arrendador antes de la conclusión de las  
17 Estructuras, será resuelto sin responsabilidad legal alguna  
18 de la Arrendataria y quedará sin efecto legal alguno; en el  
19 entendido de que el Espacio Arrendado sea restaurado sin  
20 demora, al grado contemplado por la sección sobre  
21 Mejoras de la Arrendataria incluida arriba a costa exclusiva  
22 de la Arrendataria. **VIGÉSIMO CUARTO: Residuos**  
23 **Peligrosos.** (a) El término "Materiales Peligrosos"  
24 significará cualquier sustancia, material, res duo, gas o  
25 materia en partículas que sea regulado por las autoridades  
26 gubernamentales chilenas del lugar donde esté ubicado el  
27 Espacio Arrendado, incluyendo, entre otros, cualquier  
28 material o sustancia que sea (i) definido como un "residuo  
29 peligroso", "material peligroso", "sustancia peligrosa",  
30 "residuo sumamente peligroso" o "residuo peligroso



Mil novecientos cinco 1.905



1 restringido", de conformidad con cualquier disposición de  
2 leyes estatales o locales, (ii) petróleo, (iii) asbestos, (iv)  
3 policloruro de bifenilo, o (v) material radioactivo. El término  
4 "Leyes Ambientales" significará todas las leyes  
5 específicamente descritas en la frase anterior así como  
6 todas las leyes, ordenanzas, códigos, reglas, reglamentos,  
7 órdenes y reglamentos ambientales, de salud y seguridad  
8 aplicables que regulen Materiales Peligrosos, se relacionan  
9 con ellos, o impongan responsabilidad o normas en  
10 relación con Materiales Peligrosos. (b) El Arrendador  
11 manifiesta y garantiza que, al mejor y fiel entendimiento del  
12 Arrendador, (i) el Espacio Arrendado no ha sido usado  
13 para el empleo, la manufactura, el almacenamiento, la  
14 descarga, la liberación o la disposición de desechos  
15 peligrosos, (ii) ni el Espacio Arrendado ni parte suya alguna  
16 incumple Leyes Ambientales, (iii) no hay tanques  
17 subterráneos de almacenamiento ubicados en el Espacio  
18 Arrendado o bajo éste, y (iv) el Espacio Arrendado está  
19 libre de Materiales Peligrosos que pudiesen generar una  
20 acción de respuesta o corrección de conformidad con  
21 Leyes Ambientales. Si se incumpliese tal manifestación de  
22 cualquier manera durante el Plazo Inicial de este Contrato  
23 (un "Incumplimiento"), y si un Incumplimiento diese lugar o  
24 tuviese como resultado responsabilidad (incluyendo, entre  
25 otros, una acción de respuesta, una acción de corrección o  
26 una acción de remoción) de conformidad con Leyes  
27 Ambientales, o tuviese un efecto significativo en la salud  
28 pública, el Arrendador tomará sin demora todas las  
29 medidas de corrección y remoción requeridas por ley para  
30 limpiar el Espacio Arrendado e Inmueble, mitigará su





1 exposición a la responsabilidad generada, y mantendrá el  
2 Espacio Arrendado libre de cualquier gravamen impuesto  
3 de conformidad con las Leyes Ambientales como resultado  
4 de un Incumplimiento. (c) El Arrendador le manifiesta y le  
5 garantiza a la Arrendataria que el Arrendador no ha  
6 recibido notificación alguna de que el inmueble o cualquier  
7 parte de éste está ubicado, y a su mejor y fiel  
8 entendimiento, ninguna parte del Inmueble se ubica dentro  
9 de un área que haya sido designada por algún organismo  
10 gubernamental como un área sujeta a riesgos especiales.  
11 (d) Las estipulaciones de esta sección sobrevivirán y serán  
12 exigibles y continuarán en plena vigencia a beneficio de la  
13 Arrendataria y sus receptores, sucesores y cesionarios  
14 posteriores, y sobrevivirán el Plazo Inicial de este Contrato  
15 y cualquier renovación de éste. VIGÉSIMO QUINTO:  
16 **Derechos de Preferencia relacionados con**  
17 **Construcción o Suministro de Materiales y de**  
18 **Arrendador.** Adicionalmente, el Arrendador renuncia  
19 expresamente a cualquier derecho de retención sobre las  
20 instalaciones de comunicación, equipo, mejoras, artefactos  
21 u otros bienes de la Arrendataria y/o sus subarrendatarios.  
22 VIGÉSIMO SEXTO: Encabezados. Los encabezados de  
23 las cláusulas y los incisos se incluyen únicamente para  
24 conveniencia en la referencia y no les considerará para  
25 limitar, interpretar, afectar, modificar o alterar el significado  
26 de las cláusulas o los incisos. VIGÉSIMO SÉPTIMO:  
27 **Tiempo como Elemento Esencial.** El transcurso del  
28 tiempo es un elemento esencial en las obligaciones del  
29 Arrendador y de la Arrendataria de conformidad con este  
30 Contrato. VIGÉSIMO OCTAVO: Independencia de las



Mil novecientos seis 1.906



1 **Disposiciones.** Si cualquier cláusula, inciso, término o  
2 disposición de este Contrato o su aplicación a cualquier  
3 persona o circunstancia fuese inválido o inexigible a  
4 cualquier grado, el resto de tal cláusula, inciso, término o  
5 disposición del Contrato o su aplicación a otras personas o  
6 circunstancias que no sean aquellas para las que es  
7 inválido o inexigible no se verá afectada y cada cláusula,  
8 inciso, término o disposición restante de este Contrato será  
9 válido y exigible al grado máximo permitido por ley.  
10 **VIGÉSIMO NOVENO: Corredor Inmobiliario.** El  
11 Arrendador manifiesta y garantiza que el Arrendador no ha  
12 firmado ningún contrato de corretaje con nadie, ni  
13 negociado ni acordado pagar una comisión de corretaje u  
14 otra compensación similar a nadie en relación con el  
15 arrendamiento del Espacio Arrendado o la transacción  
16 contemplada por este Contrato y el Arrendador acepta  
17 indemnizar a la Arrendataria y salvar su responsabilidad  
18 por reclamos o costos, incluyendo honorarios legales,  
19 incurridos como resultado de la transacción contemplada  
20 por este Contrato. **TRIGÉSIMO: Seguridades**  
21 **Adicionales.** Cada una de las partes acepta realizar los  
22 actos y tomar las medidas adicionales y suscribir y otorgar  
23 los contratos e instrumentos adicionales (incluyendo, entre  
24 otras, solicitudes relacionadas con zonificación o uso de la  
25 tierra, que afecten las Estructuras) que la otra parte  
26 requiera razonablemente para consumir, demostrar o  
27 confirmar este Contrato o cualquier otro acuerdo aquí  
28 contenido de la manera aquí contemplada. Si el  
29 Arrendador no proporcionase la documentación solicitada  
30 dentro de los treinta días siguientes a la solicitud de la





1 Arrendataria la Arrendataria puede retener la Renta anual,  
2 según corresponda, hasta el momento que tal  
3 documentación sea recibida por la Arrendataria.  
4 **TRIGÉSIMO PRIMERO: Mandato para Rectificar.** Por el  
5 presente instrumento, los comparecientes confieren poder  
6 especial e irrevocable, en los términos del artículo  
7 doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a al  
8 abogado Sebastián Schwember Augier, a la abogada  
9 Paloma Fernández Toro y la abogada Karla Díaz Camus,  
10 Directora de Jurídico Municipal, o quien legalmente ostente  
11 el cargo y su subrogancia, para que, uno cualquiera de  
12 ellos, indistintamente, pueda concurrir a suscribir a nombre  
13 y en representación de los comparecientes, uno o más  
14 instrumentos públicos, privados o mirutas que  
15 correspondan, con el único fin y objeto de solucionar  
16 íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que  
17 pueda formular el Señor Conservador de Bienes Raíces  
18 competente, en relación con las inscripciones que se le  
19 soliciten efectuar en mérito del presente instrumento.  
20 **TRIGÉSIMO SEGUNDO: Facultad al portador.** Se faculta  
21 al portador de copia autorizada del presente contrato de  
22 arrendamiento para requerir las inscripciones,  
23 subinscripciones o anotaciones que sean procedentes en  
24 los registros de el o los Conservadores de Bienes Raíces  
25 competentes y para presentar las minutas, aclaraciones,  
26 rectificaciones y correcciones de deslindes, de superficie o  
27 de ubicación territorial de los inmuebles, o de numeración o  
28 nombres que fueren necesarias, para lo cual se le confiere  
29 mandato amplio y suficiente **TRIGÉSIMO TERCERO:**  
30 **Interpretación.** Cada una de las partes de este Contrato y



Mil novecientos siete 1.907



1 sus abogados han revisado y han tenido la opción de  
2 revisar este Contrato. No se usará la regla normal de  
3 interpretación al efecto de que cualquier ambigüedad debe  
4 ser resuelta contra la parte redactora en la interpretación  
5 de este Contrato o de modificaciones o anexos de este  
6 Contrato. **TRIGÉSIMO CUARTO: Expropiación.** El  
7 Arrendador deberá notificarle a la Arrendataria de manera  
8 total y oportuna sobre todo proceso de expropiación  
9 efectivo o posible, a fin de que la Arrendataria pueda  
10 proteger plenamente sus derechos y presentar sus  
11 reclamos en relación con el Espacio Arrendado. Si la  
12 totalidad del Espacio Arrendado fuese a ser objeto de un  
13 proceso de expropiación o toma de posesión por parte de  
14 una autoridad o dependencia gubernamental o cuasi-  
15 gubernamental con facultades de expropiación, o se le  
16 fuese a traspasar en lugar de la expropiación a tal  
17 autoridad o dependencia durante el Plazo de Debida  
18 Diligencia o el Plazo Inicial de este Contrato, la  
19 Arrendataria tendrá derecho a cualquier indemnización por  
20 sus derechos como arrendataria conforme a lo establecido  
21 en este Contrato, junto con el valor de todas las mejoras de  
22 la Arrendataria, incluyendo, entre otros, las Estructuras,  
23 edificios prefabricados, generadores, cercas, Estructuras y  
24 otras mejoras y de todos los bienes muebles de la  
25 Arrendataria, enseres del negocio, artefactos, gastos de  
26 traslado, daños de negocios, interrupción del negocio,  
27 perturbación del negocio, Renta anual u otras pérdidas o  
28 gastos que se puedan haber incurrido. En caso de que  
29 solamente una parte del Inmueble, parte que no incluye la  
30 totalidad del Espacio Arrendado, fuese a ser objeto de un





1 proceso de expropiación o toma de posesión por parte de  
2 una autoridad gubernamental o cuasi-gubernamental con  
3 facultades de expropiación, o se le fuese a traspasar en  
4 vez de expropiación, durante el Plazo Inicial de este  
5 Contrato, la Arrendataria tendrá la opción de: (uno) dar por  
6 terminado este Contrato; o (dos) continuar en posesión del  
7 inmueble de conformidad con los términos de este  
8 Contrato con una reducción proporcional en la Renta  
9 equivalente a la parte, si la hubiese, del Espacio Arrendado  
10 que hubiese sido objeto de toma de posesión, expropiación  
11 o traspaso en vez de expropiación. En cualquier caso, la  
12 Arrendataria tendrá derecho a cualquier indemnización por  
13 sus derechos como arrendataria de la parte del Inmueble  
14 objeto de toma de posesión, expropiación o traspaso en  
15 vez de expropiación, junto con el valor de todas las  
16 mejoras de la Arrendataria, incluyendo, entre otros, las  
17 Estructuras, edificios prefabricados, generadores, cercas,  
18 Estructuras y otras mejoras y de todos los bienes muebles  
19 de la Arrendataria, enseres del negocio, artefactos, gastos  
20 de traslado, daños de negocios, interrupción del negocio,  
21 perturbación del negocio, Renta anual u otras pérdidas o  
22 gastos que se puedan haber incurrido. Nada de lo aquí  
23 contenido le prohíbe a la Arrendataria presentar sus  
24 propios reclamos contra cualquier autoridad expropiadora  
25 por los daños o pérdidas que sufriese la Arrendataria como  
26 resultado de una expropiación, o una venta en lugar de  
27 expropiación de todo el Inmueble o parte de éste.  
28 **TRIGÉSIMO QUINTO: Derecho de Primera Opción.** Si en  
29 cualquier momento durante el Plazo de Debida Diligencia,  
30 o el Plazo Inicial de este Contrato, el Arrendador recibiese





Mil novecientos ocho 1.908



1 una oferta por escrito de buena fe y firmada por un tercero  
2 (la "Oferta") para vender, ceder, donar, traspasar, arrendar,  
3 constituir usufructo o de otra manera transferir o crear  
4 cualquier derecho en este Contrato, las Rentas a pagar  
5 por la Arrendataria, el Espacio Arrendado y/o el Inmueble,  
6 o cualquier parte suya, inclusive el traspaso indirecto del  
7 Espacio Arrendado y/o el Inmueble por cualquier medio,  
8 incluyendo sin limitación la transferencia bajo cualquier  
9 figura (cesión, venta, fideicomiso y demás), de toda o  
10 parte de la partición societaria (acciones, cuotas,  
11 participaciones y demás) en cualquier sociedad o persona  
12 jurídica que sea titular del Espacio Arrendado y/o el  
13 Inmueble, a favor de un tercero, y que el Arrendador  
14 desea aceptar, el Arrendador deberá darle primero a la  
15 Arrendataria notificación por escrito (incluyendo una copia  
16 del contrato propuesto) de tal Oferta antes de obligarse de  
17 conformidad con ella, y tal notificación le da a la  
18 Arrendataria el derecho, a su elección, para: (i) comprar el  
19 Espacio Arrendado por un precio prorrateado basado en el  
20 tamaño que el Espacio Arrendado representa en la parte  
21 del Inmueble descrita en la Oferta; o (ii) el inmueble  
22 íntegramente; o (iii) a adquirir un derecho real de dominio u  
23 otro derecho real sobre el Espacio Arrendado o el  
24 Inmueble; o (iv) a igualar la Oferta en los términos que  
25 haya sido formulada por el tercero al Arrendador (en  
26 adelante, las opciones (i) a la (iv) se identificarán como la  
27 "Opción"). La Arrendataria tendrá un plazo de treinta días  
28 hábiles después de recibir los términos y la notificación del  
29 Arrendador para ejercer la Opción mediante notificación  
30 por escrito al Arrendador. Si la Arrendataria no notifica por





1 escrito al Arrendador el ejercicio de la Opción dentro de tal  
2 período de treinta días, la Opción se considerará  
3 rechazada. Además de lo anterior, el Arrendador no deberá  
4 otorgar a tercero alguno en cualquier momento durante el  
5 Plazo de Debida Diligencia o el Plazo Inicial del Contrato,  
6 derecho alguno a cualquier parte del Espacíc Arrendado o  
7 a cualquier parte del Inmueble sin el consentimiento previo  
8 por escrito de la Arrendataria, a discreción exclusiva y  
9 absoluta de la Arrendataria. El Arrendador se obliga a dar  
10 toda la asistencia necesaria para determinar si el tercero  
11 que realiza la Oferta pretende directa o indirectamente  
12 afectar a la Arrendataria y/o sus subarrendatarios mediante  
13 la adquisición del inmueble. Para tal efecto el Arrendador  
14 requerirá al Tercero Oferente información respecto a la  
15 forma de financiamiento, destino que le dará al inmueble,  
16 información legal sobre la persona física o jurídica  
17 adquirente y otras que se consideren prudentes a juicio de  
18 la Arrendataria. En caso en que la Arrendataria no ejerza la  
19 Opción y se ejecute la venta con el Tercero Oferente, el  
20 Arrendador se obliga a incluir en la escritura de venta una  
21 estipulación en la cual el Nuevo Propietario/Arrendador  
22 entienda y acepte que existe un Contrato de  
23 Arrendamiento con la Arrendataria que deberá respetar  
24 bajo los términos y condiciones vigentes a la fecha y la  
25 obligación del Nuevo Propietario/Arrendador de notificar en  
26 un plazo de diez días hábiles copia del contrato de venta a  
27 la Arrendataria a efectos de celebrar un contrato de cesión  
28 de derechos del Contrato de Arrendamiento con el fin de  
29 que los pagos futuros sean efectuados a nombre del  
30 Nuevo Propietario/Arrendador. Las partes convienen que



Mil novecientos nueve 1.909

1 cualquier acción que ejecute el Arrendador como parte de  
2 un esquema o artificio para eludir el cumplimiento e  
3 intención de esta cláusula de Primera Opción, incluyendo  
4 sin limitación, la venta del Inmueble o el Espacio  
5 Arrendado sin respetar el derecho de primera opción y la  
6 previa notificación a la Arrendataria, causará  
7 automáticamente la reducción de la Renta Anual, según  
8 corresponda, vigente en un cincuenta por ciento por todo el  
9 plazo vigente, sea que esta renta sea pagadera al  
10 Arrendador, a sus sucesores, cesionarios o nuevos  
11 adquirentes/propietarios. El Arrendador acepta que el  
12 incumplimiento de esta cláusula de Primera Opción  
13 generará gastos, daños y perjuicios a la Arrendataria que  
14 deberán ser indemnizados por el Arrendador una vez  
15 constatado su incumplimiento. **TRIGÉSIMO SEXTO:**  
16 **Arbitraje.** Cualquier diferencia, dificultad, problema o  
17 controversia que pueda surgir entre las Partes, ya sea con  
18 motivo de la validez, eficacia, interpretación, nulidad,  
19 cumplimiento o incumplimiento de este Contrato o de los  
20 instrumentos que en el futuro se suscriban en relación con  
21 éste, será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento  
22 Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación  
23 de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. La  
24 controversia será resuelta por un tribunal arbitral  
25 compuesto de tres miembros, uno a ser elegido por cada  
26 una de las partes y un tercero por los dos árbitros  
27 designados por las partes. Para el caso de cualquier  
28 dificultad en el nombramiento de tales árbitros las partes  
29 confieren poder especial irrevocable a la Cámara de  
30 Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de





1 cualquiera de ellas, designe a los árbitros arbitradores en  
2 cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de  
3 entre los integrantes del cuerpo arbitral de Centro de  
4 Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las  
5 resoluciones del tribunal arbitral no procederá recurso  
6 alguno. El tribunal arbitral queda especialmente facultado  
7 para resolver todo asunto relacionado con su competencia  
8 y/o jurisdicción. El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad  
9 de Santiago y en castellano. **TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** El  
10 Arrendador declara para todos los efectos tributarios que  
11 NO es contribuyente afecto al impuesto a la renta.  
12 **TRIGÉSIMO OCTAVO:** En cumplimiento de lo señalado en  
13 el artículo sesenta y cinco literal F), el Honorable cuerpo de  
14 Concejales de la comuna de Freirina, ha tomado  
15 conocimiento y a aprobado por mayoría, el presente  
16 contrato, según acuerdo número doscientos cincuenta y  
17 dos, arribado en sesión ordinaria número sesenta y cuatro  
18 de fecha cinco de abril de dos mil tres. **TRIGÉSIMO**  
19 **NOVENO:** Las partes dejan constancia que no se hará  
20 cambio de destino de la propiedad que por este acto se  
21 arrienda, en conformidad con los artículos cincuenta y  
22 cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y  
23 construcciones, y a lo dispuesto en el decreto ley tres mil  
24 quinientos dieciséis. **CUADRAGESIMO:** Los derechos  
25 notariales que se devenguen por el otorgamiento del  
26 presente contrato por escritura pública, serán de cargo de  
27 la Arrendataria. **CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Si la  
28 Arrendadora en cumplimiento de sus funciones esenciales  
29 y por razones de necesidad pública debidamente  
30 acreditada, deba realizar la implementación de proyectos



Mil novecientos diez. 1.910



1 de utilidad pública, podrá disponer del inmueble en el cual  
2 se encuentra ubicado el Espacio Arrendado objeto de este  
3 Contrato, respetando el Espacio Arrendado y sus  
4 autorizaciones de paso y postación eléctrica, no pudiendo  
5 terminar o modificar el presente Contrato por este Motivo.  
6 La Arrendataria priorizará proyectos y soluciones que sean  
7 compatibles con el arriendo y no interrumpan su ejecución.  
8 **PERSONERÍAS:** La personería de don **JORGE**  
9 **LEONARDO CORTEZ CORTEZ**, para representar a **SBA**  
10 **Torres Chile SpA** consta en el poder otorgado por  
11 escritura pública con fecha tres de junio del año dos mil  
12 veintiuno, en la notaría de Santiago de Don Gino Paolo  
13 Benavente Alfaro, de su Repertorio número dieciocho mil  
14 ciento treinta y uno guion dos mil veintiuno. La citada  
15 personería no se inserta por ser conocida por las partes y a  
16 su pedido, y por haberla tenido a la vista en este acto el  
17 Notario que autoriza. La personería de don Cesar Antonio  
18 Orellana Orellana, para comparecer en representación de  
19 la Ilustre Municipalidad de Freirina, consta en Sentencia de  
20 Proclamación de alcalde, de fecha veinticinco de mayo de  
21 dos mil veintiuno, Dictada por el Tribunal Calificador de  
22 Elecciones de la Región de Atacama, causa Rol número  
23 Ciento tres guion veintiuno guion A, y Consejo Municipal de  
24 Instalación de fecha veintiocho de junio de dos mil  
25 veintiuno, documentos que no se insertan por ser  
26 conocidos por las partes contratantes y del Notario que  
27 autoriza.- Minuta enviada desde el correo electrónico de  
28 **PALOMA FERNANDEZ** [PFernandez@sbsite.com](mailto:PFernandez@sbsite.com), quien  
29 se responsabiliza del contenido y las cláusulas de la  
30 minuta remitida a esta notaría, para todos los efectos





1 legales.- En comprobante y previa lectura firman los  
 2 comparecientes.- Se da copia.- Anotada en el Repertorio  
 3 bajo el número seiscientos cinco.- Doy fe

4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Firma:



CÉSAR ORELLANA ORELLANA

C.I.N°

PP. ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE FREIRINA

Firma:



JORGE LEONARDO CORTEZ CORTEZ

C.I.N°

SBA TORRES CHILE SPA



LA PRESENTE COPIA  
 ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL  
 FREIRINA  
 30 MAY 2023  
 DARIO SILVA MARCHANT  
 Notario, Conservador y  
 Archivero Judicial - Freirina





República de Chile  
Región de Atacama  
Provincia del Huasco  
Ilustre Municipalidad de Freirina

**2. CÚMPLASE EL PRESENTE DECRETO,** en todas sus cláusulas.

**3. REMITASE COPIA DEL PRESENTE DECRETO,** a Tesorería Municipal y al Departamento de Contabilidad a fin de que generen las cuentas de ingreso que correspondan en sus áreas.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



SECRETARIO MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE



ALCALDE COMUNA DE FREIRINA

**COO/KDC**

Distribución:

- Interesado/ Tesorería/ Contabilidad/Transparencia/ Jurídico/Partes y Archivo.

