

OBJ. : APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL Y LA EMPRESA TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A. PARA UTILIZACIÓN DE SUPERFICIES EN EL EDIFICIO AERONÁUTICO CENTRAL, COMUNA DE PROVIDENCIA DE LA CIUDAD DE SANTIAGO.

EXENTA N° 0 2 0 8 /

SANTIAGO, 3 1 DIC 2015

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL

VISTOS

- a) Lo dispuesto en los artículos 3° letra i), 8° de la Ley N° 16.752 Orgánica de la DGAC, y lo señalado en el párrafo III del Título III (artículos 66° y siguientes) del D.L. 1939 de 1977.
- b) Lo Resolución N° 1.600, de fecha 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República.
- c) Lo dispuesto en la Resolución N° 436 del 14 de septiembre del año 2009, de la DGAC, sobre delegación de atribuciones a funcionarios del Servicio y sus modificaciones posteriores.
- d) Cata de la empresa Telefónica Móviles Chile S.A. de fecha 16 de septiembre de 2015.
- e) Of. (O) N°11/2/1243 de fecha 26 de octubre de 2015
- f) Of. (O) DEPTO JURIDICO N°05/0/1244 de fecha 02 de noviembre de 2015.
- g) Of. (O) N°02/204 de fecha 05 de noviembre de 2015.
- h) Of. (O) DEPTO JURIDICO N°05/0/1555 de fecha 21 de diciembre de 2015.
- i) Contrato de arrendamiento de fecha 23 de diciembre de 2015.

CONSIDERANDO

- a) Que, por razones de buena administración, el Director General de Aeronáutica Civil podrá celebrar contratos de arrendamientos para el otorgamiento a terceros del uso de terrenos que le sean destinados.
- b) Que, por carta de fecha 16 de septiembre de 2015, la empresa Telefónica Móviles Chile S.A., solicitó un nuevo periodo de arrendamiento de superficies ubicadas en el Edificio Aeronáutico Central, comuna de Providencia de la ciudad de Santiago.

- c) Que, por Of. (O) N°11/2/1243 de fecha 26 de octubre de 2015, el Departamento Logística de la DGAC, remitió pronunciamiento sobre contrato de arrendamiento a suscribir entre la DGAC y Telefónica Móviles Chile S.A.
- d) Que, por Of. (O) N°05/0/1244 de fecha 02 de noviembre de 2015, el Departamento Jurídico de la DGAC informó parcialmente antecedentes legales de la referida empresa y contrato de arrendamiento a suscribir.
- e) Que, por Of. (O) N°02/204 de fecha 05 de noviembre de 2015, el Departamento Secretaría General de la DGAC, remitió pronunciamiento sobre contrato de arrendamiento a suscribir en la DGAC y Telefónica Móviles Chile S.A.
- f) Que, por Of. (O) N°05/0/1555 de fecha 21 de diciembre de 2015, el Departamento Jurídico de la DGAC informó antecedente legales de la referida empresa.
- g) Que, entre la DGAC, RUT N°61.104.000-8 y la empresa Telefónica Móviles Chile S.A. RUT N°87.845.500-2, celebraron con fecha 23 de diciembre de 2015, un contrato de arrendamiento por dos superficies, la primera de 9 m² y la segunda de 2 m², ubicadas en el Edificio Aeronáutico Central, comuna de Providencia de la ciudad de Santiago.

RESUELVO:

1. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito entre la Dirección General de Aeronáutica Civil, en adelante "la DGAC" y la empresa Telefónica Móviles Chile S.A., en adelante "el arrendatario", por dos superficies ubicadas en el Edificio Aeronáutico Central. La primera de 9 m² emplazada en el sector pasillo lateral poniente de la sala de máquinas del octavo piso, para la ubicación de equipos de transmisión de telecomunicaciones, y la segunda, de 2 m², ubicada sobre la azotea. Con lo anterior, la DGAC otorga autorización para la instalación de antenas receptoras y repetidoras de telefonía celular y radiocomunicaciones en la torre soportante de antenas existente en el edificio, ubicado en Miguel Claro N° 1314, comuna de Providencia, Santiago..
2. En términos generales, las superficies que se dan en arrendamiento serán destinadas exclusivamente para la instalación de una estación base de radiocomunicaciones y telefonía celular, equipos de aire acondicionado e instalación de antenas transmisoras y receptoras de telefonía celular en la torre soportante antes indicada.

Al respecto, el arrendatario deberá prestar en las superficies indicadas el servicio señalado anteriormente, estando obligado a obtener los permisos, autorizaciones o certificaciones que correspondan de las autoridades competentes, según sea el caso.
3. Los gastos que demande la habitación e instalaciones necesarias en las superficies que se entregan en arrendamiento deben ser pagados íntegramente por el arrendatario de acuerdo a los requerimientos de la DGAC.
4. El plazo de este arrendamiento comenzará a regir desde el día 01 de enero del año 2016, terminando el día 31 de diciembre del año 2020, ambas fecha inclusive.

5. El arrendatario pagará una renta mensual de arrendamiento de \$1.300.000.- (un millón trescientos mil pesos.-). Dicha renta mensual de arrendamiento será reajustada trimestralmente, según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del trimestre, o el valor de cálculo que en su oportunidad lo reemplace, debiendo aplicarse el reajuste en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año según corresponda. Si la variación del IPC es menor que cero, se mantendrá la renta en el valor sin reajuste.

La renta mensual de arrendamiento que no se pague dentro del plazo estipulado en la factura correspondiente a cada mes, estará afecto, además, a un interés penal de 1,5% mensual por cada mes o fracción de mes, en caso de mora en el pago del todo o parte que adeudare el arrendatario. Este interés se calculará sobre los valores reajustados en la forma señalada anteriormente. El monto de los intereses así determinados, no estará afecto a ningún recargo.

6. Para garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente contrato de arrendamiento, el arrendatario entregará, antes del inicio de vigencia del presente contrato, una boleta bancaria de garantía a favor del "Fisco- Dirección General de Aeronáutica Civil", RUT N°61.104.000-8 por un valor de UF 153 (Ciento cincuenta y tres Unidades de Fomento), con una vigencia mínima hasta el 31 de marzo de 2021. La falta de entrega en tiempo y forma, facultará a la DGAC para disponer el término anticipado del presente contrato de arrendamiento, sin que proceda pago de indemnización alguna.

El arrendatario autoriza expresamente a la DGAC para hacer efectiva esta boleta bancaria de garantía en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario, requerida la restitución de la superficie entregada en arrendamiento, ésta no fuere entregada oportunamente, o en el evento de existir deudas u obligaciones pendientes de cargo exclusivo del arrendatario, por cualquiera de los conceptos aludidos en el presente contrato. En todo caso, el cobro de la garantía puede realizarse en cualquier momento, sin que proceda recurso o acción contra su cobro.

7. El no pago de dos rentas mensuales de arrendamiento, será causal suficiente para poner término inmediato y anticipado al contrato de arrendamiento, sin responsabilidad alguna para el Fisco y con la facultad de la DGAC de hacer efectiva la garantía existente y/o disponer el cobro judicial o extrajudicial de los derechos e intereses adeudados.
8. El arrendatario autoriza a la DGAC, para que en caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de las obligaciones que se originan por el presente contrato de arrendamiento, ingrese sus datos en un sistema de información comercial público, pudiendo ser procesados, tratados y comunicados, en cualquier forma o medio. Asimismo, el arrendatario autoriza a la DGAC para el tratamiento de sus datos personales, en el cumplimiento de sus funciones propias.
9. Será obligación del arrendatario destinar la superficie que se le entregue, exclusivamente a los fines y objeto del contrato de arrendamiento, así como también, mantener y conservar en perfectas condiciones de aseo, ornato y sanidad las instalaciones, dependencias y/o los lugares que corresponden la superficie en arrendamiento.

10. El arrendatario deberá someterse a la supervigilancia y fiscalización de la Jefatura del Departamento Comercial, quien será el nexo entre el arrendatario y la DGAC, como asimismo, a las inspecciones que aquel disponga en el momento en que lo estime conveniente.
11. Será responsabilidad del arrendatario, la obtención de los permisos y/o patentes comerciales, municipales u otras, a las que esté afecta el arrendamiento.
12. La DGAC, por intermedio de la Jefatura del Departamento Comercial, se reserva el derecho de cambiar, reubicar, conservar, disminuir o aumentar la superficie ocupada. El costo de ello será por cuenta del arrendatario.
13. Será responsabilidad del arrendatario el cumplimiento de las disposiciones tributarias, municipales, sanitarias, medio ambientales u otras de carácter sectorial, que afecten a la superficie en arrendamiento, o a la operación de estaciones de base, antenas celulares y/o equipos complementarios.
14. Será obligación del arrendatario el cumplimiento estricto de las obligaciones que emanan de las leyes y los contratos de trabajo del personal de su dependencia.
15. El arrendatario asumirá la responsabilidad y defensa de cualquier reclamo judicial o administrativo, que pudiere surgir por daños a la propiedad, o daños o perjuicios, lesiones o muertes a personas o por cualquiera otra causa, como consecuencia de operaciones efectuadas por el arrendatario o personal de su dependencia, en el caso de corresponder.
16. El arrendatario deberá pagar los gastos comunes y servicios básicos, tasas, impuestos, derechos, tarifas u otros que afecten al arrendamiento, como así también instalar y pagar las conexiones y habilitaciones necesarias para el funcionamiento de sus equipos. Para realizar las citadas conexiones, deberá contar con autorización de la DGAC y los gastos que impliquen tales conexiones deberán ser de cargo del arrendatario.
17. El arrendatario no podrá efectuar otras construcciones, instalaciones o mejoras, que las ya permitidas por la DGAC, ni podrá instalar ni hacer operar sistemas de comunicaciones, telemática o telecomunicaciones, que no sean por línea física, todo sin la autorización de ésta dada previa y por escrito.
18. El arrendatario no podrá ceder, transferir o gravar a título alguno, los derechos que le correspondan, en virtud al contrato de arrendamiento, sin previa autorización de la DGAC.
19. Será causal de término anticipado del contrato de arrendamiento, el hecho que el arrendatario o sus dependientes utilicen la superficie e instalaciones concedidas para perpetrar actos ilícitos o que constituyan ofensas al orden público, la moral o las buenas costumbres.
20. La DGAC se reserva el derecho de otorgar a futuro, otros arrendamientos para la misma finalidad y servicio, al mismo arrendatario o a terceros, si así lo determinan las necesidades del Edificio Aeronáutico Central y la Institución, no siendo derecho exclusivo del arrendatario la explotación del negocio.

21. La DGAC no responderá en caso alguno por los robos, perjuicios u otros daños que pueda sufrir el arrendatario o terceros dentro de la dependencia que comprenda el contrato de arrendamiento.
22. Toda mejora introducida por el arrendatario en la propiedad y que no deba quedar a beneficio del Fisco según las estipulaciones del contrato, responderá preferentemente al pago de las rentas de arrendamiento insolutas y prestaciones a que pueda estar obligado el arrendatario.
23. La Resolución de la DGAC, o copia autorizada de ésta, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario.
24. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números 22 y 23, terminado el arrendamiento y no existiendo prestaciones a cargo del arrendatario, éste podrá llevarse los materiales concernientes a las mejoras que realizó, siempre que pueda separarlos sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que lo haga dentro del plazo que se le fije.
25. Será obligación del arrendatario dar cumplimiento a todas las obligaciones y disposiciones que emanen del Código Sanitario, de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, como asimismo de cualquier otra norma legal o reglamentaria contemplada en el orden jurídico vigente y a las instrucciones y resoluciones que las autoridades sectoriales competentes sobre la materia dicten en uso de sus atribuciones, siendo siempre de cargo del arrendatario asumir los costos que ello implique.
26. La DGAC por intermedio de la Jefatura del Departamento Comercial, se reserva el derecho de solicitar al arrendatario la modificación, adecuación y/o retiro de los elementos que a su juicio no le den suficientes garantías técnicas, que constituyan un peligro al normal desarrollo de las actividades del Edificio Aeronáutico Central o pongan en peligro la infraestructura o instalaciones institucionales.

Asimismo, en cuanto a los equipos de transmisión la DGAC podrá solicitar al arrendatario, en caso que lo estime necesario, las modificaciones pertinentes a fin de corregir interferencias con los equipos y señales institucionales. En el caso que ellos no sean subsanables, la DGAC se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato de arrendamiento en forma administrativa y sin responsabilidad ulterior ni indemnización de ninguna especie

27. Será obligación del arrendatario coordinar, con una antelación de 48 horas, con el Jefe de la Sección Concesiones del Departamento Comercial de la DGAC o con el ente técnico que ésta determine, la realización de cualquier trabajo o actividad dentro de las instalaciones institucionales. En caso de emergencia, calificado por la DGAC, no regirá el plazo antedicho y la asistencia técnica deberá prestarse de inmediato. Asimismo, la DGAC se obliga a otorgar las facilidades necesarias para el ingreso del personal técnico del Edificio Aeronáutico Central y a las dependencias en cuestión.

28. Será obligación del arrendatario realizar las construcciones, modificaciones, ampliaciones y obras necesarias para la instalación de los equipos precisados, así como los trabajos tendientes a dotar éstos con energía eléctrica o señal telefónica, deberán ser ejecutados por cuenta del arrendatario, debiendo proponerse y dejar en similares condiciones a las originales las superficies utilizadas al término del contrato de arrendamiento.
29. Será obligación del arrendatario presentar un plan de mantenimiento preventivo anual de la estructura de torre soportante de sus antenas, equipos e instalaciones, así como de la infraestructura de la DGAC que sirva de apoyo a las mismas o que se vean involucradas en el presente contrato de arrendamiento, que será dispuesto y controlado por el Inspector Fiscal que la DGAC designará para tal efecto, a través de su Departamento Logística.

Además, el Inspector Fiscal controlará los procedimientos de mantenimiento de las instalaciones de la DGAC y los equipos del arrendatario, como así también, dispondrá si fuese necesario, medidas de protección de las instalaciones (incluso el corte de energía inmediata de los equipos del arrendatario)

30. Será obligación del arrendatario presentar, en tiempo y en la forma que la DGAC lo determine, un memorándum de las instalaciones de Telecomunicaciones se encuentran instaladas en el lugar, incluyendo las fuentes de energía, en el que se indiquen las características técnicas de funcionamiento del equipamiento, las velocidades de transferencia binaria utilizada, los anchos de banda y un diagrama de conexión de los equipos.
31. El arrendatario deberá informar por escrito a la DGAC cualquier cambio de domicilio que se efectúe.
32. Será obligación del arrendatario, informar por escrito y al más breve plazo, cualquier modificación que se introduzca a sus estatutos sociales, con el objeto de efectuar oportunamente los cambios administrativos inherentes al arrendamiento. Los antecedentes que dan cuenta de ello, deberán acompañarse en original o autorizados ante Notario Público.
33. En la eventualidad que el arrendatario, decida poner término anticipado al contrato de arrendamiento, deberá informarlo por escrito a la DGAC con a lo menos 30 días de anticipación.
34. Será obligación del arrendatario, cumplir con todas las disposiciones que la DGAC dicte, relacionadas con el funcionamiento del Edificio Aeronáutico Central.
35. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones impuestas al arrendatario, será causal de término anticipado e inmediato al contrato de arrendamiento.
36. Será obligación del arrendatario restituir la superficie que comprende el arrendamiento en buen estado al momento de su entrega.
37. Siempre que según el Servicio ello fuere conveniente para los intereses fiscales, la DGAC podrá convenir con los arrendatarios morosos fórmulas especiales de pago.

38. En todo lo no previsto en la presente resolución se entenderán incorporadas las disposiciones establecidas en el respectivo contrato de arrendamiento que se aprueba, en la Ley N°16.752 y el DL N°1939
39. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato de arrendamiento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales
40. Los antecedentes que dieron origen a la presente resolución que aprueba el contrato de arrendamiento, serán archivados en la DGAC, Sección Concesiones, Subdepartamento Comercialización, Departamento Comercial de la ciudad de Santiago.

Anótese y Comuníquese.



DISTRIBUCIÓN:

1. TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A.
2. DEPARTAMENTO LOGÍSTICA
3. COM, OFICINA DE PARTES.
4. COM, SECCIÓN PROGRAMACIÓN Y CONTROL.
5. COM, SD.CO., SECCIÓN CONCESIONES.
VIP/mod/cpa/orm/31122015

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL
A
TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A.

En Santiago a 23 días del mes de diciembre del año 2015, entre el Fisco - Dirección General de Aeronáutica Civil, RUT N°61.104.000-8, en adelante "la DGAC", representada por la Sra. Viviana Iturriaga Piña, RUN N°6.385.647-7, Directora Comercial, por una parte como arrendador y por la otra como arrendatario, la empresa Telefónica Móviles Chile S.A., RUT N°87.845.500-2, representada por el Sr. Roberto Muñoz Laporte, RUN N°9.459.242-9, ambos domiciliados en Avda. Providencia N°111, piso 9, de la comuna Providencia, de la ciudad de Santiago, se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento, al tenor de las cláusulas que se señalan a continuación:

1. La DGAC, entrega en arrendamiento al arrendatario, Telefónica Móviles Chile S.A., dos superficies ubicadas en el Edificio Aeronáutico Central. La primera de 9 m² emplazada en el sector pasillo lateral poniente de la sala de máquinas del octavo piso, para la ubicación de equipos de transmisión de telecomunicaciones, y la segunda, de 2 m², ubicada sobre la azotea. Con lo anterior, la DGAC otorga autorización para la instalación de antenas receptoras y repetidoras de telefonía celular y radiocomunicaciones en la torre soportante de antenas existente en el edificio, ubicado en Miguel Claro N° 1314, comuna de Providencia, Santiago.
2. En términos generales, las superficies que se dan en arrendamiento serán destinadas exclusivamente para la instalación de una estación base de radiocomunicaciones y telefonía celular, equipos de aire acondicionado e instalación de antenas transmisoras y receptoras de telefonía celular en la torre soportante antes indicada.

Al respecto, el arrendatario deberá prestar en las superficies indicadas el servicio señalado anteriormente, estando obligado a obtener los permisos, autorizaciones o certificaciones que correspondan de las autoridades competentes, según sea el caso.

3. Los gastos que demande la habitación e instalaciones necesarias en las superficies que se entregan en arrendamiento deben ser pagados íntegramente por el arrendatario de acuerdo a los requerimientos de la DGAC.
4. El plazo de este arrendamiento comenzará a regir desde el día 01 de enero del año 2016, terminando el día 31 de diciembre del año 2020, ambas fecha inclusive.



5. El arrendatario pagará una renta mensual de arrendamiento de \$1.300.000.- (un millón trescientos mil pesos.-). Dicha renta mensual de arrendamiento será reajustada trimestralmente, según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del trimestre, o el valor de cálculo que en su oportunidad lo reemplace, debiendo aplicarse el reajuste en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año según corresponda. Si la variación del IPC es menor que cero, se mantendrá la renta en el valor sin reajuste.

La renta mensual de arrendamiento que no se pague dentro del plazo estipulado en la factura correspondiente a cada mes, estará afecto, además, a un interés penal de 1,5% mensual por cada mes o fracción de mes, en caso de mora en el pago del todo o parte que adeudare el arrendatario. Este interés se calculará sobre los valores reajustados en la forma señalada anteriormente. El monto de los intereses así determinados, no estará afecto a ningún recargo

6. Para garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente contrato de arrendamiento, el arrendatario entregará, antes del inicio de vigencia del presente contrato, una boleta bancaria de garantía a favor del "Fisco- Dirección General de Aeronáutica Civil", RUT N°61.104.000-8 por un valor de UF 153 (Ciento cincuenta y tres Unidades de Fomento), con una vigencia mínima hasta el 31 de marzo de 2021. La falta de entrega en tiempo y forma, facultará a la DGAC para disponer el término anticipado del presente contrato de arrendamiento, sin que proceda pago de indemnización alguna.

El arrendatario autoriza expresamente a la DGAC para hacer efectiva esta boleta bancaria de garantía en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario, requerida la restitución de la superficie entregada en arrendamiento, ésta no fuere entregada oportunamente, o en el evento de existir deudas u obligaciones pendientes de cargo exclusivo del arrendatario, por cualquiera de los conceptos aludidos en el presente contrato. En todo caso, el cobro de la garantía puede realizarse en cualquier momento, sin que proceda recurso o acción contra su cobro.

7. El no pago de dos rentas mensuales de arrendamiento, será causal suficiente para poner término inmediato y anticipado al contrato de arrendamiento, sin responsabilidad alguna para el Fisco y con la facultad de la DGAC de hacer efectiva la garantía existente y/o disponer el cobro judicial o extrajudicial de los derechos e intereses adeudados.
8. El arrendatario autoriza a la DGAC, para que en caso de incumplimiento, simple retardo o mora en el pago de las obligaciones que se originan por el presente contrato de arrendamiento, ingrese sus datos en un sistema de información comercial público, pudiendo ser procesados, tratados y comunicados, en cualquier forma o medio. Asimismo, el arrendatario autoriza a la DGAC para el tratamiento de sus datos personales, en el cumplimiento de sus funciones propias.
9. Será obligación del arrendatario destinar la superficie que se le entregue, exclusivamente a los fines y objeto del contrato de arrendamiento, así como también, mantener y conservar en perfectas condiciones de aseo, ornato y sanidad las instalaciones, dependencias y/o los lugares que corresponden la superficie en arrendamiento.



10. El arrendatario deberá someterse a la supervigilancia y fiscalización de la Jefatura del Departamento Comercial, quien será el nexa entre el arrendatario y la DGAC, como asimismo, a las inspecciones que aquel disponga en el momento en que lo estime conveniente.
11. Será responsabilidad del arrendatario, la obtención de los permisos y/o patentes comerciales, municipales u otras, a las que esté afecta el arrendamiento.
12. La DGAC, por intermedio de la Jefatura del Departamento Comercial, se reserva el derecho de cambiar, reubicar, conservar, disminuir o aumentar la superficie ocupada. El costo de ello será por cuenta del arrendatario.
13. Será responsabilidad del arrendatario el cumplimiento de las disposiciones tributarias, municipales, sanitarias, medio ambientales u otras de carácter sectorial, que afecten a la superficie en arrendamiento, o a la operación de estaciones de base, antenas celulares y/o equipos complementarios.
14. Será obligación del arrendatario el cumplimiento estricto de las obligaciones que emanan de las leyes y los contratos de trabajo del personal de su dependencia.
15. El arrendatario asumirá la responsabilidad y defensa de cualquier reclamo judicial o administrativo, que pudiere surgir por daños a la propiedad, o daños o perjuicios, lesiones o muertes a personas o por cualquiera otra causa, como consecuencia de operaciones efectuadas por el arrendatario o personal de su dependencia, en el caso de corresponder.
16. El arrendatario deberá pagar los gastos comunes y servicios básicos, tasas, impuestos, derechos, tarifas u otros que afecten al arrendamiento, como así también instalar y pagar las conexiones y habilitaciones necesarias para el funcionamiento de sus equipos. Para realizar las citadas conexiones, deberá contar con autorización de la DGAC y los gastos que impliquen tales conexiones deberán ser de cargo del arrendatario.
17. El arrendatario no podrá efectuar otras construcciones, instalaciones o mejoras, que las ya permitidas por la DGAC, ni podrá instalar ni hacer operar sistemas de comunicaciones, telemática o telecomunicaciones, que no sean por línea física, todo sin la autorización de ésta dada previa y por escrito.
18. El arrendatario no podrá ceder, transferir o gravar a título alguno, los derechos que le correspondan, en virtud al contrato de arrendamiento, sin previa autorización de la DGAC.
19. Será causal de término anticipado del contrato de arrendamiento, el hecho que el arrendatario o sus dependientes utilicen la superficie e instalaciones concedidas para perpetrar actos ilícitos o que constituyan ofensas al orden público, la moral o las buenas costumbres.



20. La DGAC se reserva el derecho de otorgar a futuro, otros arrendamientos para la misma finalidad y servicio, al mismo arrendatario o a terceros, si así lo determinan las necesidades del Edificio Aeronáutico Central y la Institución, no siendo derecho exclusivo del arrendatario la explotación del negocio.
21. La DGAC no responderá en caso alguno por los robos, perjuicios u otros daños que pueda sufrir el arrendatario o terceros dentro de la dependencia que comprenda el contrato de arrendamiento.
22. Toda mejora introducida por el arrendatario en la propiedad y que no deba quedar a beneficio del Fisco según las estipulaciones del contrato, responderá preferentemente al pago de las rentas de arrendamiento insolutas y prestaciones a que pueda estar obligado el arrendatario.
23. La Resolución de la DGAC, o copia autorizada de ésta, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario.
24. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números 22 y 23, terminado el arrendamiento y no existiendo prestaciones a cargo del arrendatario, éste podrá llevarse los materiales concernientes a las mejoras que realizó, siempre que pueda separarlos sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que lo haga dentro del plazo que se le fije.
25. Será obligación del arrendatario dar cumplimiento a todas las obligaciones y disposiciones que emanen del Código Sanitario, de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, como asimismo de cualquier otra norma legal o reglamentaria contemplada en el orden jurídico vigente y a las instrucciones y resoluciones que las autoridades sectoriales competentes sobre la materia dicten en uso de sus atribuciones, siendo siempre de cargo del arrendatario asumir los costos que ello implique.
26. La DGAC por intermedio de la Jefatura del Departamento Comercial, se reserva el derecho de solicitar al arrendatario la modificación, adecuación y/o retiro de los elementos que a su juicio no le den suficientes garantías técnicas, que constituyan un peligro al normal desarrollo de las actividades del Edificio Aeronáutico Central o pongan en peligro la infraestructura o instalaciones institucionales.

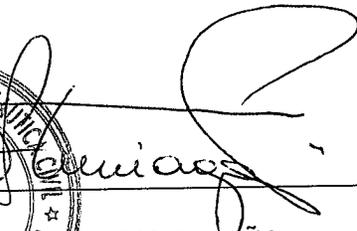
Asimismo, en cuanto a los equipos de transmisión la DGAC podrá solicitar al arrendatario, en caso que lo estime necesario, las modificaciones pertinentes a fin de corregir interferencias con los equipos y señales institucionales. En el caso que ellos no sean subsanables, la DGAC se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato de arrendamiento en forma administrativa y sin responsabilidad ulterior ni indemnización de ninguna especie.

27. Será obligación del arrendatario coordinar, con una antelación de 48 horas, con el Jefe de la Sección Concesiones del Departamento Comercial de la DGAC o con el ente técnico que ésta determine, la realización de cualquier trabajo o actividad dentro de las instalaciones institucionales. En caso de emergencia, calificado por la DGAC, no regirá el plazo antedicho y la asistencia técnica deberá prestarse de inmediato. Asimismo, la DGAC se obliga a otorgar las facilidades necesarias para el ingreso del personal técnico del Edificio Aeronáutico Central y a las dependencias en cuestión.
28. Será obligación del arrendatario realizar las construcciones, modificaciones, ampliaciones y obras necesarias para la instalación de los equipos precisados, así como los trabajos tendientes a dotar éstos con energía eléctrica o señal telefónica, deberán ser ejecutados por cuenta del arrendatario, debiendo proponerse y dejar en similares condiciones a las originales las superficies utilizadas al término del contrato de arrendamiento.
29. Será obligación del arrendatario presentar un plan de mantenimiento preventivo anual de la estructura de torre soportante de sus antenas, equipos e instalaciones, así como de la infraestructura de la DGAC que sirva de apoyo a las mismas o que se vean involucradas en el presente contrato de arrendamiento, que será dispuesto y controlado por el Inspector Fiscal que la DGAC designará para tal efecto, a través de su Departamento Logística.

Además, el Inspector Fiscal controlará los procedimientos de mantenimiento de las instalaciones de la DGAC y los equipos del arrendatario, como así también, dispondrá si fuese necesario, medidas de protección de las instalaciones (incluso el corte de energía inmediata de los equipos del arrendatario).

30. Será obligación del arrendatario presentar, en tiempo y en la forma que la DGAC lo determine, un memorándum de las instalaciones de Telecomunicaciones se encuentran instaladas en el lugar, incluyendo las fuentes de energía, en el que se indiquen las características técnicas de funcionamiento del equipamiento, las velocidades de transferencia binaria utilizada, los anchos de banda y un diagrama de conexión de los equipos.
31. El arrendatario deberá informar por escrito a la DGAC cualquier cambio de domicilio que se efectúe.
32. Será obligación del arrendatario, informar por escrito y al más breve plazo, cualquier modificación que se introduzca a sus estatutos sociales, con el objeto de efectuar oportunamente los cambios administrativos inherentes al arrendamiento. Los antecedentes que dan cuenta de ello, deberán acompañarse en original o autorizados ante Notario Público.
33. En la eventualidad que el arrendatario, decida poner término anticipado al contrato de arrendamiento, deberá informarlo por escrito a la DGAC con a lo menos 30 días de anticipación.

34. Será obligación del arrendatario, cumplir con todas las disposiciones que la DGAC dicte, relacionadas con el funcionamiento del Edificio Aeronáutico Central.
35. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones impuestas al arrendatario, será causal de término anticipado e inmediato al contrato de arrendamiento.
36. Será obligación del arrendatario restituir la superficie que comprende el arrendamiento en buen estado al momento de su entrega.
37. Siempre que según el Servicio ello fuere conveniente para los intereses fiscales, la DGAC podrá convenir con los arrendatarios morosos fórmulas especiales de pago.
38. En todo lo no previsto en el presente contrato se entenderán incorporadas las disposiciones establecidas en el respectivo contrato de arrendamiento, en la Ley N°16.752 y el DL N°1939.
39. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato de arrendamiento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.
40. Los antecedentes que dieron origen al presente contrato, serán archivados en la DGAC, Sección Concesiones, Subdepartamento Comercialización, Departamento Comercial de la ciudad de Santiago.
41. La personería de la Sra. Viviana Iturriaga Piña para comparecer en representación de la DGAC al presente contrato, consta en la Resolución N° 436 de fecha 14 de septiembre de 2009 de la DGAC, sobre delegación de atribuciones y sus modificaciones posteriores.



VIVIANA ITURRIAGA PIÑA
DIRECTORA COMERCIAL

DGAC



ROBERTO MUÑOZ LAPORTE

REPRESENTANTE LEGAL

TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A.