

429

EJÉRCITO DE CHILE
COMANDO GENERAL DEL PERSONAL
Comando de Bienestar

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

COMANDO DE BIENESTAR

Y

SOCIEDAD AGRICOLA SAN CARLOS LIMITADA

En Santiago, a 01 de Julio del año 2016, comparecen: por una parte, el **COMANDO DE BIENESTAR**, RUT N° 61.101.045-1, representado, según se acreditará, por don **DANIEL ORTIZ VIDAL**, chileno, casado, Coronel, cédula nacional de identidad N° 10.321.764-4, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 260, comuna de Santiago, Región Metropolitana, denominado en adelante "EL ARRENDADOR" y/o "Propietario" y por la otra parte, la **SOCIEDAD AGRICOLA SAN CARLOS LIMITADA**, RUT N° 76.202.981-2, representado, según se acreditará, por don **JUAN CARLOS TOY PERALTA**, cédula nacional de identidad N° 12.332.479-K, chileno, casado, Agricultor, ambos domiciliados en Cuarta Hijuela S/N, comuna de Palmilla, VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins, en adelante "El Arrendatario", todos los comparecientes mayores de edad, quienes vienen en expresar que han convenido en celebrar un contrato de arrendamiento de acuerdo a las cláusulas que a continuación se consignan:

PRIMERA: El Comando de Bienestar es dueño del predio denominado "Porción de la Hijuela Cuarta El Huique", Hacienda San José del Carmen, situado en la comuna de Palmilla, Provincia de Colchagua, VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

SEGUNDA: Por el presente instrumento, el Comando de Bienestar, debidamente representado, otorga en arrendamiento un retazo del predio, ya individualizado, a la Sociedad Agrícola San Carlos Limitada. El retazo de terreno que por este acto se entrega en arrendamiento consta de 23,97 Hectáreas para la explotación agrícola. Se deja constancia, que el arrendatario podrá mantener en el terreno arrendado ganado bovino, hasta 12 vientres con sus respectivas crías, el cual deberá estar debidamente señalado e identificado; pero si excede de este número, deberá pagar una multa anual de 1 UF por animal.

TERCERA: El presente contrato tendrá una duración de 10 (diez) años, cuya vigencia será a partir del día 01 de julio del año 2016 hasta el 30 de junio del año 2026, en tanto una de las partes no manifieste su intención de ponerle término con una antelación no inferior a 180 días.

El presente contrato no admite renovaciones ni prórrogas automáticas.

CUARTA: La renta de arrendamiento anual será de **600,51 Unidades de Fomento**. La renta deberá ser pagada en 6 cuotas (bimensualmente), las que deberán ser pagadas en forma anticipada dentro de los primeros 10 días de cada bimestre (julio, septiembre, noviembre, enero, marzo y mayo); y la primera de ellas (correspondiente al primer bimestre Julio-Agosto) se paga en el momento de la suscripción del presente contrato, con cheque N° 1042899, del Banco BCI, por un monto de \$ 2.607.596 (dos millones seiscientos siete mil quinientos noventa y seis), equivalente a 100.085 Unidades de Fomento.

Los demás pagos se realizarán mediante cheque o vale vista a nombre del Comando de Bienestar, RUT N° 61.101.045-1, en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 260, piso 6, comuna de Santiago Centro.

Si por cualquier causa la Unidad de Fomento se suprimiera, el cálculo de la renta se hará sobre la base de la Unidad de reajuste que por disposición legal la sustituya, siempre que el cálculo de la nueva unidad se haga en forma similar a la manera en que actualmente se calcula la Unidad de Fomento, y en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes inmediatamente anterior. Se deja constancia que el arrendatario presenta en este acto un certificado que lo acredita

calificando para optar al beneficio otorgado por el SAG, el cual se adjunta y forma parte integrante de este contrato.

QUINTA: Si el arrendatario se retrasare en el pago de la renta, se devengará a favor del arrendador una multa equivalente a la suma que resulte de aplicar el interés máximo convencional, para operaciones de crédito reajustables al monto de la renta que se adeuda, esto, por todo el período que medie entre la fecha en que debió efectuarse el pago y la fecha del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la presente multa es, sin perjuicio, del ejercicio de los restantes derechos de que sea titular el arrendador. Asimismo, el no pago de la renta en un plazo de 30 días, provocará el término ipso facto del presente contrato.

SEXTA: A fin de garantizar la conservación de la propiedad; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entrega en garantía, en este acto, al arrendador, un vale a la vista del Banco BICE, por la suma de \$2.606.206.- (dos millones seiscientos seis mil doscientos seis pesos) otorgado a nombre del Comando de Bienestar, RUT 61.101.045-1. El arrendador se obliga a restituirle a la fecha en que le haya sido entregada, a su satisfacción, la propiedad arrendada; quedando el arrendador, desde ahora, autorizado para descontar de la garantía, el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como, asimismo, el valor de las cuentas pendientes que sean de cargo del arrendatario.

El propietario podrá imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, en caso que el arrendatario no pague el canon respectivo dentro de 45 días, produciéndose el término ipso facto del presente contrato.

SÉPTIMA: El inmueble arrendado será destinado exclusivamente para la explotación agrícola. Cualquier uso distinto al contemplado en esta cláusula, requerirá autorización expresa del arrendador, como por ejemplo, en el caso que el arrendatario desee efectuar una tala de árboles, el cual deberá contar con la autorización y debida constancia con el Administrador de la Hacienda y del Jefe de Predios de la Jefatura PAF.

OCTAVA: El propietario se compromete y se obliga a aportar el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones en que éste actualmente se encuentra, que es conocido y aceptado por el arrendatario.

NOVENA: El arrendatario se compromete y obliga a:

- a) Destinar el terreno materia del presente contrato al uso exclusivo de la explotación agrícola de cereales, alfalfa, hortalizas y/o frutales.
- b) Ejecutar la explotación en forma personal.
- c) Aportar las herramientas, implementos y maquinaria necesaria para ejecutar una adecuada explotación de los terrenos.
- d) No subarrendar la propiedad y no ceder a cualquier título el presente contrato.
- e) Aportar el trabajo de las personas que sean necesarias para el normal y eficiente desarrollo de las faenas, siendo de su cargo exclusivo el pago de las respectivas remuneraciones, imposiciones o cotizaciones previsionales, retención del impuesto único de 2da. Categoría a los trabajadores agrícolas cuando procediere y todas las demás obligaciones laborales que sean pertinentes. Las partes, dejan expresa constancia que las relaciones laborales entre el arrendatario y sus trabajadores, son absolutamente inoponibles al arrendador.
- f) Pagar anualmente, los derechos de agua del predio ante la Asociación de Canalistas “Canal El Huique-Las Trancas Ltda”, el que deberá presentar al Comando de Bienestar.
- g) El cumplimiento cabal de todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias relacionados con la protección y conservación de recursos naturales, con respecto a los existentes dentro del terreno objeto del contrato y de todos aquellos que sirvan para su explotación.
- h) Realizar la limpieza permanente de acequias de regadío.
- i) Podrá mantener en el terreno arrendado ganado bovino, hasta 12 vientres con sus respectivas crías, el cual deberá estar debidamente señalado e identificado; pero si excede de este número, deberá pagar una multa anual de 1 UF por animal.

- j) Todos los derechos, impuestos y patentes municipales o fiscales, que pudieren gravar o afectar, como consecuencia de la explotación agrícola, serán de cargo y de exclusiva responsabilidad del arrendatario.
- k) A pagar las rentas de acuerdo a lo establecido en el presente contrato de arrendamiento.
- l) Solicitar autorización expresa para efectuar tala de árboles.
- m) Informar previamente de las mejoras que desee introducir al inmueble arrendado, las cuales serán autorizadas por escrito por el Administrador de Predios de la Jefatura PAF.
- n) Al término del presente contrato, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble en buen estado.

DÉCIMA: La producción que se obtenga por la explotación de los terrenos objeto del presente contrato, será en su totalidad en beneficio del arrendatario, quien pagará al arrendador una suma determinada en Unidades de Fomento, ya establecida en la cláusula Cuarta del presente instrumento. Asimismo, las pérdidas ocasionadas por caso fortuito o fuerza mayor, como por una mala explotación del predio serán de cargo del arrendatario.

Con todo, las obras incorporadas al predio, tales como la nivelación y preparación de suelo, despedrado, destronque, confección y mantenimiento de cercos, reparación de marcos partidores, recuperación de cursos de regadío y demás obras que se realicen en favor del predio, serán consideradas en beneficio de este y permanecerán en el aún después de terminado el presente contrato. Las partes de común acuerdo, fijarán, en su oportunidad, el procedimiento de almacenaje y retiro del producto de la explotación agrícola.

DÉCIMA PRIMERA: El arrendador tendrá derecho a visitar periódicamente el inmueble entregado en arriendo, a objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato de arriendo.

DÉCIMA SEGUNDA: El arrendador no tendrá, durante la vigencia del presente contrato, responsabilidad alguna por accidentes o siniestros que pudieren afectar al arrendatario, a sus trabajadores, terceros o los bienes que se encuentren en el inmueble objeto de este arrendamiento. De igual manera, el arrendador no será

responsable ante alguna situación de riesgos o pérdidas que afecten a los cultivos del predio, por motivos como fenómenos climáticos, inundaciones, siniestros, perjuicios de terceros, etc.

DÉCIMA TERCERA: Este contrato terminará anticipadamente por las causales comunes de terminación de los contratos señaladas en el Código Civil, y en especial por las siguientes:

- a) Por pérdida o término de la destinación fiscal de los terrenos entregados en arriendo.
- b) Por acuerdo de las partes.
- c) Por infracción de alguna de las disposiciones contenidas en las cláusulas del presente contrato.
- d) Por instrucciones del Alto Mando Institucional, que se funden en las necesidades que pueda tener la Institución.
- e) Por fallecimiento o imposibilidad física o mental del arrendatario.
- f) Por término de la Sociedad Agrícola San Carlos Limitada por cualquier causal.

DÉCIMA CUARTA: En el evento de que proceda aplicar alguna de las causales de término anticipado del contrato, enumeradas en la cláusula anterior, dicha circunstancia deberá ser notificada mediante carta certificada dirigida al domicilio fijado en este contrato. Desde la fecha de notificación efectiva de la decisión de término anticipado del presente contrato, las partes tendrán un plazo de 30 días para finiquitar todos los aspectos derivados del mismo y/o las indemnizaciones que procedieran.

DÉCIMA QUINTA: Toda modificación y/o ampliación del presente contrato que no constituya un cambio sustancial de éste, se establecerá en un acta y será suscrita solamente por las partes y pasará a formar parte integrante de este instrumento.


DÉCIMA SEXTA: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la competencia de los Tribunales de Justicia.

DÉCIMA SÉPTIMA: El presente contrato de arrendamiento se firma en 5 ejemplares, de idéntica fecha y tenor, quedando 3 en poder del arrendador; uno para el arrendatario y otro para el archivo del Administrador de Predios del PAF.

DÉCIMA OCTAVA: La personería del Coronel Daniel Ortiz Vidal para representar al Comando de Bienestar consta en Resolución COB DAJ EXENTA (P) N° 4182/833, de 03.FEB.2014.

La personería de don Juan Carlos Toy Peralta, para representar a la Sociedad Agrícola San Carlos Limitada consta en sociedad inscrita a Foja 42 N°23 2012.-

EN COMPROBANTE, RATIFICAN Y FIRMAN.



DANIEL ORTIZ VIDAL
Comando de Bienestar



JUAN CARLOS TOY PERALTA
Sociedad Agrícola San Carlos Ltda.
Arrendatario