



GOBIERNO DE  
**CHILE**

SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA  
Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO

División Jurídica

MLC - 140066610



**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.  
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA Y  
EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO.**

**SANTIAGO, 14 DIC. 2010**

**R. A. EXENTA N° 2333**

**VISTO:** Los antecedentes que se acompañan y lo dispuesto en el artículo 28 del decreto ley N° 1.819, de 1977; en la Ley N° 20.407; en el artículo 14 de la Ley N° 20.128 y en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO**

Que en virtud del oficio N° 1109, de fecha 28 de octubre de 2010, la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, autorizó a esta Subsecretaría la suscripción del contrato de arrendamiento de que da cuenta la presente resolución.

**RESUELVO**

**ARTÍCULO 1°:** Apruébase el contrato de arrendamiento suscrito mediante la escritura pública otorgada el día 18 de noviembre de 2010, ante el notario de Santiago don Rodrigo Marín Larraín, suplente del titular don Eduardo Diez Morello, la que se encuentra anotada en el Repertorio bajo el N° 26.764/2010, cuyo texto se transcribe a continuación:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**INVERSIONES E INMOBILIARIA INVERGAL LIMITADA**

**A**

**SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**

**EN SANTIAGO DE CHILE**, a dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil diez, ante mí, **RODRIGO MARÍN LARRAÍN**, Abogado, Notario Público Suplente de don **EDUARDO JAVIER DIEZ MORELLO**, Abogado, Notario Público de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago, con Oficio en calle Morandé Número doscientos cuarenta y tres, comparecen: la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA INVERGAL LIMITADA** rol único tributario número 78.615.750-1, representada según se acreditará por don **JESÚS MILOVAN KRALJEVIC VALDIVIA**, chileno, casado, separado de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad 6.379.191-1, ambos domiciliados en calle Nueva York número 9 piso 18 de la comuna de Santiago, en adelante el **Arrendador** y la **SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**, rol único tributario número 60.701.000-5, representada según se acreditará por don **EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 12.720.278-8, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, torre II, piso 12, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el **Arrendatario** o "**la Subsecretaría**", indistintamente, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido en el contrato de arrendamiento cuyas cláusulas son:

**PRIMERA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.- INVERSIONES E INMOBILIARIA INVERGAL LIMITADA**, es dueña del Piso trece, ubicado en calle Nueva York nueve, comuna de Santiago, Región Metropolitana, de una superficie global de cuatrocientos veinticinco metros cuadrados.

**SEGUNDA: ARRENDAMIENTO:** Por el presente instrumento la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA INVERGAL LIMITADA** representada por don **JESÚS MILOVAN KRALJEVIC VALDIVIA**, da en arrendamiento a la Subsecretaría, para quien acepta don **TOMÁS FLORES JAÑA**, los inmuebles singularizados en la cláusula anterior.

**TERCERA: USO DEL INMUEBLE:** El **Arrendatario** destinará la propiedad exclusivamente a uso relacionado con el desarrollo de sus funciones públicas, las del Tribunal de Propiedad Industrial, y las de cualquiera de sus organismos o servicios dependientes, centralizados o descentralizados. Las partes comparecientes dejan testimonio que esta estipulación será elemento de la esencia para la celebración del presente contrato de arrendamiento.

**CUARTA: DURACION DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá una duración de **tres años** a contar del día **uno de diciembre del año dos mil diez**. Al término del contrato, éste se entenderá renovado automáticamente por períodos de tres años, a menos que cualquiera de las partes decida no renovarlo dando aviso por escrito mediante carta certificada enviada a su contraparte al domicilio señalado en la comparecencia del presente contrato o aquel que tenga al momento de dicha comunicación, con a lo menos noventa días corridos de anticipación al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus renovaciones, de su intención de no perseverar con el contrato.

**QUINTA: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO:** La renta mensual de arrendamiento será la suma de **ciento sesenta y cinco coma setenta y cinco unidades de fomento**, pagaderas en su equivalente en pesos al día efectivo de pago.

El **Arrendatario** se obliga a pagar la suma de **ciento sesenta y cinco coma setenta y cinco unidades de fomento**, correspondientes al canon del mes de diciembre de dos mil diez, equivalentes al día uno de diciembre de dos mil diez a la suma de **tres millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos noventa pesos**, dentro de los diez días hábiles siguientes a la total tramitación del acto administrativo que apruebe el presente contrato.

Las rentas posteriores deberán pagarse anticipadamente dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes mediante depósito en efectivo o cheque de la plaza al día en la cuenta corriente número **cero dos guión tres siete siete nueve cinco guión cero** del **Banco Santander** a nombre de **Inversiones e Inmobiliaria Invergal Limitada**. En caso de suprimirse o de ser inaplicable la unidad de fomento, el cálculo de la renta de arrendamiento prevista será hecho sobre la base de índice de reajuste que por determinación legal, sustituya el índice extinguido. Para estos efectos el día sábado será considerado inhábil.

En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, la suma a pagar será el equivalente en pesos del interés corriente para operaciones reajustables, por el total de días de mora o simple retardo. En todo caso, en el evento del simple retardo o mora en el pago del todo o parte del canon de arrendamiento, a contar del día 30 de cada mes, constituirá en mora al **Arrendatario** para todos los efectos legales. Si el atraso en el pago de las rentas es por más de sesenta días corridos dará derecho al **Arrendador** para poner término de inmediato a este contrato, sin necesidad de requerimiento judicial alguno.

**SEXTA: CONSUMO DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin perjuicio de la renta mensual de arrendamiento estipulada en la cláusula anterior, el **Arrendatario** se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de luz, teléfono, gas, agua potable, y en el caso de gastos comunes, el **Arrendatario** podrá informar del pago mensual al **Arrendador** mediante correo electrónico [info@invergal.cl](mailto:info@invergal.cl), si éste lo requiriera por escrito. En el evento que el **Arrendatario** celebre convenios de prórroga de pago con alguna compañía proveedora de estos servicios deberá informar de aquello por escrito al **Arrendador**. Las partes acuerdan que el **Arrendatario** deberá exhibir mensualmente al **Arrendador** los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios antes señalados, si éste último lo solicita. Será de cargo del **Arrendador** el pago de las contribuciones de bienes raíces que se devenguen durante la vigencia del presente contrato.

**SÉPTIMA: CAUSALES DE TÉRMINO DEL CONTRATO:**

El **Arrendador** podrá poner término anticipado, unilateralmente al presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, entre otras, por las siguientes causales: **Uno)** Si la parte arrendataria no ocupa la propiedad para los fines que ésta señalara en la cláusula tercera de este instrumento; **Dos)** Si cede el presente contrato, o subarrienda en todo o en parte la propiedad arrendada; **Tres)** Si causa cualquier perjuicio, directa o indirectamente a lo edificado en la propiedad; **Cuatro)** Si hace variaciones en parte alguna de la propiedad, sin consentimiento escrito de la parte Arrendadora; **Cinco)** Si no paga completamente y en los plazos establecidos en este instrumento, la renta de arrendamiento o las cuentas de servicios u otras que resulten anexas al uso y goce de la propiedad objeto de este contrato.

**OCTAVA: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR O CEDER:** El **Arrendatario** no podrá sin autorización previa y por escrito del **Arrendador**, subarrendar, ceder, transferir a cualquier título el presente contrato. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición hará responsable al **Arrendatario** de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el **Arrendador**.

**NOVENA: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE:** El **Arrendatario** se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas de flotadores de los excusados, enchufes, luminarias, canaletas perimetrales, termostatos, los vidrios, puertas, timbres e interruptores de instalaciones eléctricas, sistema de climatización. Deberá el **Arrendatario** cuidar y conservar la propiedad arrendada en buen estado de aseo y de conservación y en general efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen estado de funcionamiento del inmueble arrendado. Asimismo, cualquier modificación estructural que el **Arrendatario** quiera efectuar en el inmueble que por el presente instrumento se da en arrendamiento deberá efectuarse previo consentimiento por escrito del **Arrendador**. Corresponderá al **Arrendador** reparar aquellos daños estructurales que pudieran producirse en el inmueble durante la vigencia del presente contrato. Se deja expresa constancia que la reparación y mantención de los equipos de climatización, por el deterioro originado por su uso habitual, y que esté previamente programado y sugerido por el fabricante, son de exclusiva responsabilidad del **Arrendatario**, ya que el uso cede en su exclusivo beneficio. En cualquier caso, y a falta de estipulación expresa, se aplicarán las normas sobre la materia contenidas en el Código Civil, y en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

**DÉCIMO: MEJORAS Y REPARACIONES:** Cualquier mejora que pudiere efectuar el **Arrendatario** será de su costo y quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean ejecutadas, sin que el **Arrendador** deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio que las partes adopten por escrito un acuerdo distinto para un caso en particular. No obstante lo anterior, el **Arrendatario** tendrá el derecho a remover aquellas mejoras que pueda retirar sin causar detrimento a la propiedad. Por su parte, el **Arrendador** deberá proceder a efectuar las reparaciones necesarias inmediatamente del momento de su verificación. Transcurrido el plazo de diez días desde la fecha en que se solicitó la reparación, sin que ésta se haya efectuado o tomado todas las medidas necesarias para que se efectúe, tomando en consideración la naturaleza del desperfecto y la urgencia en repararlo, el **Arrendatario** estará irrevocablemente facultado para hacerlas ejecutar por un tercero por cuenta de el **Arrendador** pudiendo rebajar de las rentas de arrendamiento las sumas entregadas o pagadas por dichas reparaciones.

**DÉCIMOPRIMERA: VISITAS E INSPECCIÓN DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS:**

El **Arrendatario** se obliga a dar las facilidades necesarias para que el **Arrendador** o la persona que él autorice, pueda visitar e inspeccionar el estado de conservación de los bienes arrendados. En todo caso, el **Arrendatario** se obliga a mantener los inmuebles arrendados en normal estado de conservación y aseo.

**DÉCILOSEGUNDA: RESTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD ARRENDADA:** El **Arrendatario** se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine este contrato o cualquiera de sus renovaciones, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del **Arrendador** y entregándole las llaves. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble de los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas y otros similares. En caso de no restitución del inmueble en la fecha de término de este contrato, el **Arrendatario** deberá pagar por concepto de multa, la cantidad de cinco coma cero unidades de fomento diarias y además continuará obligado al pago de la renta de

arrendamiento hasta que se verifique la restitución del inmueble, sin que esto signifique una renovación del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMOTERCERA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE ARRENDADOR:** El **Arrendador** no responderá en caso alguno por robos o hurtos que puedan ocurrir en el inmueble o por los perjuicios que pueda sufrir el **Arrendatario** en casos de incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, efectos de humedad o calor y otros hechos fortuitos de análoga naturaleza.

**DÉCIMOCUARTA: LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES:**

Es obligación del **Arrendatario** la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran ante cualquier autoridad de carácter local o municipal y en especial, toda autorización requerida para el inicio de una actividad comercial en el inmueble arrendado. El **Arrendador** sólo se compromete a tener disponible y a facilitar la documentación pertinente a estos efectos.

**DÉCIMOQUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE E INVENTARIO:** La entrega material de los inmuebles arrendados se efectuará el **uno de diciembre de 2010**. Los inmuebles arrendados se encuentran totalmente desocupados; las contribuciones, cuenta de consumos domiciliarios y demás análogas se encuentran al día en sus pagos.

Se deja constancia que una vez suscrito el presente contrato y previo a su entrega el arrendador se compromete a realizar a sus costos y sin cargo alguno para la Subsecretaría modificación en la distribución de la planta del inmueble y, reparación y mejoras del sistema de aire acondicionado, que se encuentran acordados previamente por ambas partes.

Al momento de la entrega del inmueble se levantará un acta donde conste la recepción conforme de estas obras y el estado en que se entrega la propiedad, incluyendo un inventario que es conocido por las partes, y que se considera parte integrante de este contrato. La referida acta y el inventario deberán ser suscritos por el (la) Jefe(a) del Subdepartamento de Servicios Generales de la Subsecretaría, o por quien ésta designe al efecto.

Si a los diez días de haber sido enviado al **Arrendatario** el referido Inventario, incluyendo el detalle de las obras de mejoras antes señaladas este no hubiere realizado comentarios u observaciones, o no lo hubiere suscrito, se entenderá que lo da por aprobado íntegramente, quedando un ejemplar en poder del **Arrendador**. El **Arrendatario** se obliga a restituir la propiedad de la misma manera, habida consideración de su uso legítimo y natural desgaste producido durante el arrendamiento.

**DÉCIMOSEXTA: GARANTÍA:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos de la misma, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad, sus servicios e instalaciones y en general para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el **Arrendatario** entregará en garantía a la **Arrendadora** la suma de **ciento sesenta y cinco coma setenta y cinco unidades de fomento**, equivalentes al día **uno del mes de diciembre de dos mil diez** a la suma de **tres millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos noventa pesos**, equivalentes a su vez a un mes de la renta estipulada. La entrega de la garantía se verificará dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que termine la total tramitación del acto administrativo que apruebe el presente contrato. El **Arrendador** se obliga a restituir dicha suma, dentro del plazo de treinta días corridos contados desde que el **Arrendatario** haya entregado a satisfacción la propiedad arrendada, quedando desde ahora el **Arrendador** 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**. Este último no podrá, salvo autorización expresa y por escrito del **Arrendador** imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento ni aun tratándose de la renta del último mes. Si la liquidación de obligaciones entre las partes se hiciere judicialmente, estas conviene que dicha garantía se impute en el siguiente orden:

- a) Costas procesales y personales;
- b) Deterioros en el inmueble;
- c) Gastos comunes y consumos;
- d) Multas, reajustes y intereses;
- e) Rentas adeudadas, partiendo por la de más antiguo devengamiento.

**DÉCIMO SÉPTIMA: TRANSFERENCIA DEL DOMINIO:** El **Arrendador** queda desde ya facultado para transferir el dominio del inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, previa notificación en tal sentido a la Subsecretaría. **El Arrendador** deberá indemnizar los perjuicios que le cause al arrendatario, que deriven directa o indirectamente de dicha transferencia.

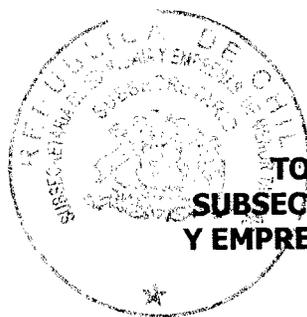
**DÉCIMO OCTAVA:** Todos los gastos notariales que se generen como consecuencia del presente contrato serán pagados por parte del Arrendatario.

**DÉCIMO NOVENA: COMPETENCIA:** Para todos los efectos legales del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten a la competencia de los Tribunales de Justicia.

La personería de don **JESÚS MILOVAN KRALJEVIC VALDIVIA** para representar a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA INVERGAL LIMITADA** consta de escritura pública de fecha 19 de Octubre del año 2000, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. La personería de don **EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ** para representar a la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño, en la Resolución Ministerial N° 152, de 2007, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, actualmente denominado Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

**ARTÍCULO 2°:** El gasto que irroque el contrato referido en el artículo 1° de esta resolución, se imputará al subtítulo 22, ítem 09 y asignación 002 del presupuesto de la Subsecretaría, del año que corresponda.

**ANÓTESE, REFRÉNDESE Y NOTIFIQUESE.**



**TOMÁS FLORES JAÑA**  
**SUBSECRETARIO DE ECONOMÍA**  
**Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**

Lo que transcribe, para su conocimiento  
Saluda atentamente a Usted.

**Ximena Cecilia Amigo López**  
Jefa Departamento Administrativo