

Fondo Inmov. para la Comp.

ASESORÍA JURÍDICA
MEG.25.07.06

d: aprueba contrato arrendamiento - fondo.

150014606

of.: 501
Libro: 5º



RECORDED	10161306
FECHA	07 Agosto 2006
PASO A	

GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA

APRUEBA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

SANTIAGO, 07 AGO. 2006

R. A. EXENTA Nº 423

Proc. 07



VISTO: Los antecedentes que se acompañan y lo dispuesto en el decreto ley Nº 1.819, de 1977; en la Ley Nº 20.083, y en la resolución Nº 55, de 1992, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO

Que el inmueble cuyo contrato de arrendamiento se está aprobando mediante esta resolución será destinado a las oficinas de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Innovación para la Competitividad.

RESUELVO

ARTÍCULO 1º: Apruébase el siguiente contrato de arrendamiento:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS
A
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION

EN SANTIAGO DE CHILE, a veinte de Julio de dos mil seis, ante mí, **RUBEN GALECIO GOMEZ,** Abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Santiago, con oficio y domicilio en calle Moneda número mil trescientos cincuenta y seis, Santiago, Comparecen: **FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS,** quien comparece representado según se acreditará, por **INDEPENDENCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN,** quien comparece a su vez representada por don **FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU,** chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos ochenta y nueve mil seiscientos ochenta y nueve guión ocho, y por don **ENRIQUE OVALLE PUELMA,** chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones cincuenta y cinco mil seiscientos treinta guión ocho, todos domiciliados en calle Coyancura número dos mil doscientos ochenta y tres, oficina mil ciento dos, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante también "la Arrendadora" y, por la otra, en adelante también

RUT. N: 96.964.040-6
✓ 56.083.880-8



GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA

"la Arrendataria", **SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y**

RECONSTRUCCIÓN, rol único tributario número sesenta millones setecientos un mil guión cinco, representada según se acreditará, por la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción, doña **ANA MARÍA CORREA LÓPEZ**, chilena, casada, ingeniera comercial, cédula nacional de identidad número cuatro millones setecientos dos mil trescientos once guión cuatro, ambas domiciliadas en la calle Teatinos número ciento veinte, piso diez, comuna de Santiago, de esta ciudad, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias es dueño de la Oficina quinientos uno del quinto piso de una superficie de trescientos treinta y un coma cero tres metros cuadrados ubicada en el Edificio Plaza Constitución ubicado en esta ciudad, calle Morandé número ciento quince, antes ciento cuarenta y siete, comuna de Santiago, de un estacionamiento doble que tiene el número ciento siete guión ciento ocho del tercer subterráneo y de la bodega número uno del primer subterráneo del mismo edificio. Los deslindes particulares del inmueble, según sus títulos, son: Al Norte : Banco Central de Chile; Al Sur Enrique García Huidobro; Al Oriente : El Arzobispado; y Al Poniente :Calle Morandé. Adquirió dicho inmueble por venta que le hizo la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. según consta de la escritura pública otorgada con fecha ocho de julio de dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas ochenta y cuatro mil noventa y cuatro, número ochenta y cuatro mil ciento setenta y tres del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO:** Por el presente acto, Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, representado conforme se indica en la comparecencia, da en arrendamiento a la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción, para quien acepta su Subsecretaría, la oficina del Edificio Plaza Constitución mencionada en la cláusula precedente. La Arrendataria destinará la propiedad dada en arrendamiento exclusivamente a oficinas. Se incluye en el arrendamiento el estacionamiento doble número ciento siete guión ciento ocho del tercer subterráneo y la bodega número uno del primer subterráneo.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha uno de julio del año dos mil seis y tendrá un plazo de duración de cuatro años, expirando en consecuencia el día treinta de junio del año dos mil diez. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el plazo antes mencionado se renovará automáticamente por términos iguales sucesivos de dos años cada uno, si ninguna de ellas manifiesta su voluntad de ponerle término mediante carta certificada enviada con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha de vencimiento de dicho plazo o de sus sucesivas prórrogas. La carta de la arrendataria podrá ser suscrita indistintamente por la Subsecretaría o por el Secretario Ejecutivo del Programa Fondo de Innovación para la Competitividad. La carta certificada deberá despacharse al domicilio señalado en la comparecencia, en el caso de la Arrendadora, o al inmueble arrendado, tratándose de la Arrendataria. En caso que la vigencia del presente contrato se prorrogue, la arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato, determinación que deberá comunicar a la arrendadora con al menos noventa días de anticipación, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento de la propiedad arrendada por el presente instrumento, será la cantidad equivalente en pesos de ciento cuarenta y siete coma diecisiete Unidades de Fomento, no afecta al Impuesto

Compromete

(Sept. a Dic)
Arriendo 147,17 UF * 18.359,65 = 2.701.990 * 4 meses = 10.807.960.
UF 07/09. 18.359,65 (Sept. a Dic)



GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA

al Valor Agregado atendido su arriendo sin mobiliario alguno. El pago de la renta por parte de la Arrendataria deberá hacerse de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo, en dinero efectivo o cheque a nombre de la Arrendadora, por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes a que corresponda, en el domicilio de la Arrendadora o donde ésta lo indique, contra presentación del recibo de pago respectivo. Si por cualquier causa la Unidad de Fomento dejare de ser un patrón de reajustabilidad diaria sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, en los mismos términos y forma de cálculo actual, o su valor se modificara por la autoridad, tanto la renta de arrendamiento como las multas que contempla este contrato se transformarán en pesos moneda corriente nacional, al primer día del mes de la modificación y se reajustarán mensualmente desde ese instante en adelante para todos los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que legalmente lo reemplace. El monto de la renta de arrendamiento es neto, de manera que cualquier impuesto o tasa que pueda gravar el contrato será de cargo de la Arrendataria. La primera renta de arrendamiento se pagará dentro del plazo de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que termine la tramitación del acto administrativo de la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción que apruebe este contrato. Para los efectos establecidos en esta cláusula el día sábado será considerado inhábil. **QUINTO:** La propiedad objeto de este contrato se arrienda en óptimo estado de conservación, que la Arrendataria declara conocer y aceptar, con todo lo edificado, incorporado y destinado en ellos, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, sin que existan derechos constituidos en favor de terceros, con sus contribuciones al día y sin que exista convenio alguno de pago de contribuciones atrasadas con la Tesorería General de la República u otra institución, libres de ocupantes diversos de la Arrendataria, deuda, gravamen, prohibición, litigio o embargo, salvo el Reglamento de Copropiedad del Edificio, respondiendo el Arrendador del saneamiento en conformidad a la ley. La entrega material de la propiedad se efectúa en este acto, a entera conformidad de la Arrendataria, mediante la entrega de todas las llaves de la propiedad arrendada, con sus cuentas de agua, gas, luz, teléfono y gastos comunes al día en su pago. **SEXTO:** Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de arrendamiento, la Arrendataria queda especialmente obligada a: a) El pago de los gastos comunes o servicios que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato y que sean de cargo de la Arrendataria de conformidad a la ley, pago que deberá efectuarse en la oportunidad que la Administración del Edificio lo solicite. Asimismo serán de cargo de la Arrendataria los gastos por consumo de electricidad, agua potable, gas, teléfono, extracción de basuras, etc., que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales. Todos los pagos mencionados precedentemente en esta cláusula serán de cargo de la Arrendataria a contar de la fecha de entrega material del inmueble, y sólo en la medida que tales gastos correspondan efectivamente al período en que en dicha fecha comienza. Por su parte, la Arrendadora tendrá a su cargo el pago del impuesto territorial que afecte a la propiedad arrendada. B) Mantener y restituir la propiedad en el mismo estado de conservación y aseo en que sea entregada, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo. En consecuencia serán de su cargo, y sin



GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARIA DE ECONOMIA

derecho de reembolso, las reparaciones locativas, a menos que los deterioros provengan de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada. No obstante, será de cargo de la Arrendadora las demás reparaciones indispensables y necesarias y, en particular, toda y cualquier reparación que deba realizarse en la oficina arrendada que deriven de fallas estructurales o intrínsecas a los elementos usados en la construcción. C) Acreditar, cuando sea requerido por la Arrendadora, el pago de los servicios públicos y demás consumos mencionados en la letra a) precedente. D) Respetar fielmente el Reglamento de Copropiedad del edificio. **SÉPTIMO:** Queda prohibido a la Arrendataria: a) Destinar la propiedad a un objeto distinto del autorizado en el presente contrato, subarrendar o ceder a cualquier título el arrendamiento de la propiedad arrendada o parte de ella y, en general, ejecutar o celebrar cualquier acto o contrato que suponga su explotación o uso por terceros, salvo con el consentimiento por escrito de la Arrendadora. B) Modificar desagües o instalaciones de gas, agua potable, luz eléctrica, teléfono, o instalaciones de climatización, sin permiso previo y por escrito de la Arrendadora. C) Hacer transformaciones, ejecutar obras o efectuar mejoras, estructurales o que afecten a la estructura y seguridad de la propiedad arrendada, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora. En todo caso, las referidas obras, así como las reparaciones o mejoras que en un futuro se puedan efectuar al inmueble, quedarán a beneficio exclusivo de la Arrendadora y sin cargo para ésta, desde el momento en que se ejecuten, salvo aquellos bienes muebles que puedan ser retirados sin detrimento alguno para el inmueble. En caso contrario, la Arrendataria no podrá reclamar su valor o exigir retribución alguna por este concepto. **OCTAVO:** La Arrendadora no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento o las que concurren a ella, ni por las pérdidas, deterioros, hurtos, robos u otros menoscabos que puedan sufrir en sus bienes; ni por daños producidos por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, etc., sea que provengan del estado de la propiedad o de circunstancias ajenas. **NOVENO:** Si la Arrendataria retarda el pago de la renta más allá de los primeros quince días del mes al cual corresponda, deberá pagarla con el interés corriente para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de poner término al contrato en el evento que el retardo se prolongue por más de treinta días, según se indica en la Cláusula Décimo Tercera. **DÉCIMO:** Terminado el presente contrato, la Arrendataria deberá restituir de inmediato la propiedad, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándola materialmente, con sus llaves, desocupada de personas y cosas. Si la Arrendataria retarda el cumplimiento de esta obligación de restituir, quedará sujeto a las siguientes sanciones: a) Pagar la renta de arrendamiento mensual convenida hasta la restitución efectiva de la propiedad; y b) Pagar, además, a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes liquidan anticipadamente para este caso, en la cantidad equivalente en pesos a cinco Unidades de Fomento por cada día de retardo, hasta la restitución efectiva. Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para exigir judicialmente la restitución. **DECIMO PRIMERA:** Para todos los efectos del presente instrumento, en caso que la Arrendataria haga abandono de la propiedad por cualquier



GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARIA DE ECONOMIA

causa imputable a ella, con excepción del ejercicio de la facultad que le confiere el segundo párrafo de la cláusula tercera, deberá pagar a la Arrendadora, una multa equivalente a la totalidad de las rentas de arrendamiento que faltaren hasta el término estipulado del contrato de arrendamiento, monto en que las partes avalúan convencional y anticipadamente los perjuicios por este incumplimiento. **DECIMO SEGUNDA:** En caso de término del contrato por cualquier causa, la Arrendataria se obliga a dar las facilidades para exhibir la propiedad arrendada de Lunes a Viernes de diez a dieciocho horas, a las personas interesadas, previo acuerdo del día y la hora con la Arrendadora. Esta obligación empezará a regir desde el momento en que se notifique la causa que pone término al presente contrato. **DECIMO TERCERA:** Son causales de término del presente contrato, sin perjuicio de las legales, las siguientes: a) Infringir lo dispuesto en las Cláusulas Sexta y Séptima de este contrato; b) Incurrir en un retardo de treinta días en el pago de la renta estipulada en la Cláusula Cuarta. La terminación del arrendamiento operará con la mera notificación de ese hecho, mediante carta certificada enviada a la Arrendataria al domicilio que corresponde a la propiedad arrendada en este acto y transcurridos que sean quince días desde el envío de dicha carta. **DECIMO CUARTA:** Los impuestos, derechos y gastos que ocasione el otorgamiento del presente contrato, serán de cargo de ambas partes por mitades. Los gastos que ocasione la inscripción del presente contrato en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago serán de cargo de la Arrendataria. **DECIMO QUINTA:** Se deja expresamente establecido que todo cambio de domicilio deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta certificada y, en tanto no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos legales que las partes mantienen el domicilio señalado en la comparecencia. **DECIMO SEXTA:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO OCTAVA:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que de la misma sean pertinentes donde corresponda y, en especial, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **La personería** de don Fernando Sánchez Chaigneau y de don Enrique Ovalle Puelma para actuar en representación de **Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión**, consta de la escritura pública de fecha catorce de Julio de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. **La representación legal** de Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión por el FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS, consta del artículo primero de la Ley dieciocho mil ochocientos quince y de la Resolución Exenta número cero setenta y cinco de fecha veintiocho de Abril de mil novecientos noventa y cinco, emanada de la Superintendencia de Valores y Seguros. **La personería** de doña Ana María Correa López para representar a la **Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción** consta en el decreto supremo número ochenta y seis de dos mil seis, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe.



GOBIERNO DE CHILE
SUBSECRETARIA DE ECONOMIA

ARTÍCULO 2°: El gasto que irroque el contrato referido en el artículo 1° de esta resolución, se imputará a la partida 07, capítulo 01, programa 07, subtítulo 22, ítem 09 y asignación 002 del presupuesto del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, del año que corresponda.

ANÓTESE, REFRÉNDESE Y NOTIFÍQUESE.



Patricia Correa López
PATRICIA CORREA LÓPEZ
SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA,
FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN



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



Patricia Lobos Troncoso
PATRICIA LOBOS TRONCOSO
Jefe Departamento Administrativo



REPERTORIO N° 1032-2006.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS

A

SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCION

EN SANTIAGO DE CHILE, a veinte de Julio de dos mil seis, ante mí, RUBEN GALECIO GOMEZ, Abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Santiago, con oficio y domicilio en calle Moneda número mil trescientos cincuenta y seis, Santiago, Comparecen: FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS, quien comparece representado según se acreditará, por INDEPENDENCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, quien comparece a su vez representada por don FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos ochenta y nueve mil seiscientos ochenta y nueve guión ocho, y por don ENRIQUE OVALLE PUELMA, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones cincuenta y cinco mil seiscientos treinta guión ocho, todos domiciliados en calle Coyancura número dos mil doscientos ochenta y tres, oficina mil ciento dos, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante también "la Arrendadora" y, por la otra, en adelante también "la Arrendataria", SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN, rol único tributario número sesenta millones setecientos un mil guión cinco, representada según se acreditará, por la Subsecretaria de Economía, Fomento y Reconstrucción, doña ANA MARÍA CORREA LÓPEZ, chilena, casada, ingeniera comercial, cédula nacional de identidad número cuatro millones setecientos dos mil trescientos once guión cuatro, ambas domiciliadas en la calle Teatinos número ciento veinte, piso diez, comuna de Santiago, de esta ciudad, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: PRIMERO: Fondo

de Inversión Rentas Inmobiliarias es dueño de la Oficina quinientos uno del quinto piso de una superficie de trescientos treinta y un coma cero tres metros cuadrados ubicada en el Edificio Plaza Constitución ubicado en esta ciudad, calle Morandé número ciento quince, antes ciento cuarenta y siete, comuna de Santiago, de un estacionamiento doble que tiene el número ciento siete guión ciento ocho del tercer subterráneo y de la bodega número uno del primer subterráneo del mismo edificio. Los deslindes particulares del inmueble, según sus títulos, son: Al Norte : Banco Central de Chile; Al Sur Enrique García Huidobro; Al Oriente : El Arzobispado; y Al Poniente :Calle Morandé. Adquirió dicho inmueble por venta que le hizo la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. según consta de la escritura pública otorgada con fecha ocho de julio de dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas ochenta y cuatro mil noventa y cuatro, número ochenta y cuatro mil ciento setenta y tres del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO:** Por el presente acto, Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, representado conforme se indica en la comparecencia, da en arrendamiento a la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción, para quien acepta su Subsecretaria, la oficina del Edificio Plaza Constitución mencionada en la cláusula precedente. La Arrendataria destinará la propiedad dada en arrendamiento exclusivamente a oficinas. Se incluye en el arrendamiento el estacionamiento doble número ciento siete guión ciento ocho del tercer subterráneo y la bodega número uno del primer subterráneo. **TERCERO:** El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha uno de julio del año dos mil seis y tendrá un plazo de duración de cuatro años, expirando en consecuencia el día treinta de junio del año dos mil diez. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el plazo antes mencionado se renovará automáticamente por términos iguales sucesivos de dos años cada uno, si ninguna de ellas manifiesta su voluntad de ponerle término mediante carta certificada enviada con una anticipación mínima de sesenta días a la fecha de vencimiento de dicho plazo o de sus sucesivas prórrogas. La carta de la arrendataria podrá ser suscrita indistintamente por la Subsecretaria o por el Secretario Ejecutivo del Programa Fondo de Innovación para la Competitividad. La carta certificada deberá



despacharse al domicilio señalado en la comparecencia, en el caso de la Arrendadora, o al inmueble arrendado, tratándose de la Arrendataria. En caso que la vigencia del presente contrato se prorrogue, la arrendataria podrá poner término anticipado al presente contrato, determinación que deberá comunicar a la arrendadora con al menos noventa días de anticipación, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento de la propiedad arrendada por el presente instrumento, será la cantidad equivalente en pesos de ciento cuarenta y siete coma diecisiete Unidades de Fomento, no afecta al Impuesto al Valor Agregado atendido su arriendo sin mobiliario alguno. El pago de la renta por parte de la Arrendataria deberá hacerse de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo, en dinero efectivo o cheque a nombre de la Arrendadora, por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes a que corresponda, en el domicilio de la Arrendadora o donde ésta lo indique, contra presentación del recibo de pago respectivo. Si por cualquier causa la Unidad de Fomento dejare de ser un patrón de reajustabilidad diaria sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, en los mismos términos y forma de cálculo actual, o su valor se modificara por la autoridad, tanto la renta de arrendamiento como las multas que contempla este contrato se transformarán en pesos moneda corriente nacional, al primer día del mes de la modificación y se reajustarán mensualmente desde ese instante en adelante para todos los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que legalmente lo reemplace. El monto de la renta de arrendamiento es neto, de manera que cualquier impuesto o tasa que pueda gravar el contrato será de cargo de la Arrendataria. La primera renta de arrendamiento se pagará dentro del plazo de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que termine la tramitación del acto administrativo de la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción que apruebe este contrato. Para los efectos establecidos en esta cláusula el día sábado será considerado inhábil. **QUINTO:** La propiedad objeto de este contrato se arrienda en óptimo estado de conservación, que la Arrendataria declara conocer y aceptar, con todo lo edificado, incorporado y destinado en ellos, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, sin que existan derechos

constituidos en favor de terceros, con sus contribuciones al día y sin que exista convenio alguno de pago de contribuciones atrasadas con la Tesorería General de la República u otra institución, libres de ocupantes diversos de la Arrendataria, deuda, gravamen, prohibición, litigio o embargo, salvo el Reglamento de Copropiedad del Edificio, respondiendo el Arrendador del saneamiento en conformidad a la ley. La entrega material de la propiedad se efectúa en este acto, a entera conformidad de la Arrendataria, mediante la entrega de todas las llaves de la propiedad arrendada, con sus cuentas de agua, gas, luz, teléfono y gastos comunes al día en su pago. **SEXO:** Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de arrendamiento, la Arrendataria queda especialmente obligada a: a) El pago de los gastos comunes o servicios que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato y que sean de cargo de la Arrendataria de conformidad a la ley, pago que deberá efectuarse en la oportunidad que la Administración del Edificio lo solicite. Asimismo serán de cargo de la Arrendataria los gastos por consumo de electricidad, agua potable, gas, teléfono, extracción de basuras, etc., que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales. Todos los pagos mencionados precedentemente en esta cláusula serán de cargo de la Arrendataria a contar de la fecha de entrega material del inmueble, y sólo en la medida que tales gastos correspondan efectivamente al período en que en dicha fecha comienza. Por su parte, la Arrendadora tendrá a su cargo el pago del impuesto territorial que afecte a la propiedad arrendada. B) Mantener y restituir la propiedad en el mismo estado de conservación y aseo en que sea entregada, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo. En consecuencia serán de su cargo, y sin derecho de reembolso, las reparaciones locativas, a menos que los deterioros provengan de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada. No obstante, será de cargo de la Arrendadora las demás reparaciones indispensables y necesarias y, en particular, toda y cualquier reparación que deba realizarse en la oficina arrendada que deriven de fallas estructurales o intrínsecas a los elementos usados en la construcción. C) Acreditar, cuando sea requerido por la Arrendadora, el pago de los servicios públicos y demás consumos mencionados en la letra a) precedente. D) Respetar fielmente el Reglamento de Copropiedad del edificio. **SÉPTIMO:**

NOTARIA
RUB



Queda prohibido a la Arrendataria: a) Destinar la propiedad a un objeto distinto del autorizado en el presente contrato, subarrendar o ceder a cualquier título el arrendamiento de la propiedad arrendada o parte de ella y, en general, ejecutar o celebrar cualquier acto o contrato que suponga su explotación o uso por terceros, salvo con el consentimiento por escrito de la Arrendadora. B) Modificar desagües o instalaciones de gas, agua potable, luz eléctrica, teléfono, o instalaciones de climatización, sin permiso previo y por escrito de la Arrendadora. C) Hacer transformaciones, ejecutar obras o efectuar mejoras, estructurales o que afecten a la estructura y seguridad de la propiedad arrendada, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora. En todo caso, las referidas obras, así como las reparaciones o mejoras que en un futuro se puedan efectuar al inmueble, quedarán a beneficio exclusivo de la Arrendadora y sin cargo para ésta, desde el momento en que se ejecuten, salvo aquellos bienes muebles que puedan ser retirados sin detrimento alguno para el inmueble. En caso contrario, la Arrendataria no podrá reclamar su valor o exigir retribución alguna por este concepto. **OCTAVO:** La Arrendadora no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento o las que concurren a ella, ni por las pérdidas, deterioros, hurtos, robos u otros menoscabos que puedan sufrir en sus bienes; ni por daños producidos por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, etc., sea que provengan del estado de la propiedad o de circunstancias ajenas. **NOVENO:** Si la Arrendataria retarda el pago de la renta más allá de los primeros quince días del mes al cual corresponda, deberá pagarla con el interés corriente para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de poner término al contrato en el evento que el retardo se prolongue por más de treinta días, según se indica en la Cláusula Décimo Tercera. **DÉCIMO:** Terminado el presente contrato, la Arrendataria deberá restituir de inmediato la propiedad, obligación que sólo se entenderá cumplida entregándola materialmente, con sus llaves, desocupada de personas y cosas. Si la Arrendataria retarda el cumplimiento de esta obligación de restituir, quedará sujeto a las siguientes sanciones: a) Pagar la renta de arrendamiento mensual convenida hasta la restitución efectiva de la

propiedad; y b) Pagar, además, a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes liquidan anticipadamente para este caso, en la cantidad equivalente en pesos a cinco Unidades de Fomento por cada día de retardo, hasta la restitución efectiva. Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora para exigir judicialmente la restitución.

DECIMO PRIMERA: Para todos los efectos del presente instrumento, en caso que la Arrendataria haga abandono de la propiedad por cualquier causa imputable a ella, con excepción del ejercicio de la facultad que le confiere el segundo párrafo de la cláusula tercera, deberá pagar a la Arrendadora, una multa equivalente a la totalidad de las rentas de arrendamiento que faltaren hasta el término estipulado del contrato de arrendamiento, monto en que las partes avalúan convencional y anticipadamente los perjuicios por este incumplimiento.

DECIMO SEGUNDA: En caso de término del contrato por cualquier causa, la Arrendataria se obliga a dar las facilidades para exhibir la propiedad arrendada de Lunes a Viernes de diez a dieciocho horas, a las personas interesadas, previo acuerdo del día y la hora con la Arrendadora. Esta obligación empezará a regir desde el momento en que se notifique la causa que pone término al presente contrato.

DECIMO TERCERA: Son causales de término del presente contrato, sin perjuicio de las legales, las siguientes: a) Infringir lo dispuesto en las Cláusulas Sexta y Séptima de este contrato; b) Incurrir en un retardo de treinta días en el pago de la renta estipulada en la Cláusula Cuarta, La terminación del arrendamiento operará con la mera notificación de ese hecho, mediante carta certificada enviada a la Arrendataria al domicilio que corresponde a la propiedad arrendada en este acto y transcurridos que sean quince días desde el envío de dicha carta.

DECIMO CUARTA: Los impuestos, derechos y gastos que ocasione el otorgamiento del presente contrato, serán de cargo de ambas partes por mitades. Los gastos que ocasione la inscripción del presente contrato en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago serán de cargo de la Arrendataria.

DECIMO QUINTA: Se deja expresamente establecido que todo cambio de domicilio deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta certificada y, en tanto no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos legales que las partes mantienen el domicilio señalado en la comparecencia.

DECIMO SEXTA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan



su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. **DECIMO OCTAVA:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que de la misma sean pertinentes donde corresponda y, en especial, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La personería de don Fernando Sánchez Chaigneau y de don Enrique Ovalle Puelma para actuar en representación de Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión, consta de la escritura pública de fecha catorce de Julio de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. La representación legal de Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión por el FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS, consta del artículo primero de la Ley dieciocho mil ochocientos quince y de la Resolución Exenta número cero setenta y cinco de fecha veintiocho de Abril de mil novecientos noventa y cinco, emanada de la Superintendencia de Valores y Seguros. La personería de doña Ana María Correa López para representar a la Subsecretaría de Economía, Fomento y Reconstrucción consta en el decreto supremo número ochenta y seis de dos mil seis, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.

1ª NOTARIA DE SANTIAGO
RUBEN GALECIO GOMEZ

Se da copia. Doy fe.



FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS

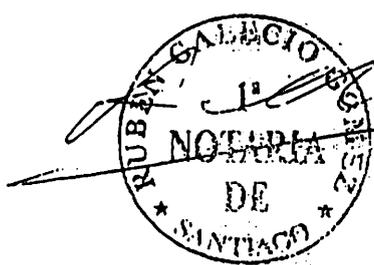
p.p. INDEPENDENCIA S.A., ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

p.p. FERNANDO SÁNCHEZ CHAIGNEAU p.p. ENRIQUE OVALLE PUELMA



SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN

ANA MARÍA CORREA LÓPEZ



24 JUL 2006

