



MINISTERIO DEL INTERIOR
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO
REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

DOCUMENTO ELECTRONICO

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE
INMOBILIARIA PLAZA CONSTITUCIÓN S.A. Y LA
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y
ADMINISTRATIVO.

RESOLUCION EXENTO Nº: 1479/2010

Santiago 14/05/2010

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley Nº 18.359, que crea el cargo de Subsecretario de Desarrollo Regional y Administrativo en el Ministerio del Interior; en el D.F.L. Nº 1-18.359, de 1985, del Ministerio del Interior, que traspasa y asigna funciones a la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo; en la Ley Nº 20.314, de Presupuestos para el Sector Público para el año 2009; en el Oficio Ordinario Nº 829, de fecha 14 de julio de 2009 de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda que autorizó la modificación de contrato de arrendamiento que fue autorizado por Ordinario Nº 124, de 31 de Enero de 2.007, de esa misma Dirección de Presupuestos; en la Ley Nº 19.880 sobre Procedimientos Administrativos que rigen los Organos de la Administración del Estado; en la resolución exenta Nº 331, de 13 de mayo de 2.006, que faculta a funcionario para firmar "Por Orden del Sr. Subsecretario de Desarrollo Regional y Administrativo, y en la resolución Nº 1.600 de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante contrato de fecha 31 de Enero de 2007, aprobado por Resolución Exenta Nº 242, de fecha 07 de Febrero de 2007, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo sub-arrendó a la Empresa de Ferrocarriles del Estado la mitad del séptimo piso, sector oriente, del edificio ubicado en calle Morandé Nº 115, comuna de Santiago, Región Metropolitana,

2.- Que, el referido sub-contrato de arriendo venció el día 30 de junio del año 2009.

3.- Que, para que la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo continúe con el normal desarrollo de las actividades, es necesario celebrar un nuevo contrato de arriendo respecto del piso séptimo del edificio ya individualizado, incluidos los respectivos estacionamientos.

4.- Que, para estos efectos, mediante oficio Nº 2.806, de 15 de Junio de 2009, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo solicitó al Sr. Director de Presupuestos, autorización para arrendar el inmueble antes singularizado.

5.- Que, la referida autorización fue emitida por el Ministerio de Hacienda con fecha 14 de Junio de 2009 y remitida a esta Subsecretaría el 19 del mes de abril del año 2010.

RESUELVO:

1. Apruébase el Contrato de Arrendamiento, de fecha 01 de julio de 2009, suscrito entre FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS, como arrendadora, representada por INDEPENDENCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, representada a su vez por los Sres. JUAN PABLO GREZ PRADO y ENRIQUE OVALLE PUELMA, y la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO, como arrendataria, actuando en su nombre don MAURICIO ESPINOSA SANHUEZA, "Por Orden del Sr. Subsecretario de Desarrollo y Administrativo", cuyo tenor es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FONDO DE INVERSION RENTAS INMOBILIARIAS

A

SUBSECRETARIA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

En Santiago, a primero de julio del año dos mil nueve, 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 Juan Pablo Grez Prado, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones tres mil ochocientos dieciséis guión uno 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", la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO, Rol Único Tributario Número 60.515.000-4, actuando en su nombre don Mauricio Espinosa Sanhueza, chileno, Ingeniero Comercial, Contador Auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones ciento sesenta y cuatro mil trescientos cincuenta y dos guión nueve, quién comparece a este acto "Por Orden del Sr. Subsecretario de Desarrollo Regional y Administrativo", según se acreditará, todos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, calle Morandé N° 115 Piso diez, comuna de Santiago, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS es dueño de piso séptimo y de los estacionamientos 80, 81, 93, 113 y 114 del Edificio Plaza Constitución ubicado en esta ciudad, calle Morandé N° 115, antes 147, comuna de Santiago, cuyos deslindes particulares 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 compra que le hizo la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. según consta de la escritura pública otorgada con fecha 8 de julio de 2005 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas 84094 N° 84175 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2005 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 DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO, quien acepta por medio de su representante, una superficie de 796,05 metros cuadrados ubicada en el piso séptimo del Edificio Plaza Constitución incluidos los estacionamientos 80, 81, y 93, Y a contar del primero de agosto del presente año, los estacionamientos 113 y 114 mencionados en la cláusula precedente, según plano de planta que se adjunta firmado por los contratantes. La Arrendataria destinará las propiedades dada en arrendamiento exclusivamente a oficinas.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha 1 de julio del año 2009 y tendrá un plazo de duración de cinco años, expirando en consecuencia el día 30 de junio del año 2014.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento de la propiedad arrendada por el presente instrumento, será la cantidad equivalente en pesos de 355,3 Unidades de Fomento, no afecta al Impuesto al Valor Agregado atendido que se arrienda 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 de 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 y Censos 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.

QUINTO: La propiedad objeto de este contrato se arriendan 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 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 en la propiedad arrendada, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora. En todo caso, las referidas obras de alhajamiento, 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 concurran 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 máximo convencional 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 Cuarta.

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 11,58 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 PRIMERO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y el cumplimiento de las obligaciones que emanan de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía y en este acto la cantidad equivalente en pesos de 347,3 Unidades de Fomento, en dinero efectivo recibéndola la Arrendadora a su entera satisfacción. La Arrendadora queda facultada para destinar dicha suma a la reparación de los daños que eventualmente pudiera experimentar la propiedad referida, por hecho o culpa de la Arrendataria o de las personas que concurran a la propiedad, como asimismo de los perjuicios que resulten por el eventual incumplimiento por parte de la Arrendataria de las estipulaciones establecidas en el presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de exigir el total resarcimiento de los daños, si la garantía no fuere suficiente para ello. Terminado el arrendamiento y restituida la propiedad arrendada, la Arrendadora deberá devolver la garantía, debidamente reajustada de la misma forma que la renta estipulada en el presente contrato, dentro del plazo de treinta días contados desde la restitución material de la propiedad por parte de la Arrendataria. En todo caso, todo gasto que se impute conforme a la garantía, deberá estar debidamente acreditado y autorizado por la Arrendadora. En ningún caso podrá la Arrendataria aplicar el valor de la garantía a renta de arrendamiento, ni siquiera a la del último mes.

DECIMO SEGUNDO: Para todos los efectos de presente instrumento, en caso que la Arrendataria haga abandono de la propiedad por cualquier causa imputable a ella, 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: 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 SÉXTO: 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 SEPTIMO: 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 OCTAVO: 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 Enrique Ovalle Puelma y de don Juan Pablo Grez para actuar en representación para actuar en representación de Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión, consta de la escritura pública de fecha seis de febrero de dos mil ocho, 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 los apoderados de Inmobiliaria Plaza Constitución S.A., consta de la escritura pública de fecha 11 de Septiembre de 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. La personería de don Mauricio Espinosa Sanhueza para actuar en representación de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO, consta de Resolución Exenta número trescientos treinta y uno, de fecha trece de marzo del año dos mil seis de esta Subsecretaría.

DÉCIMO NOVENO: El presente contrato se firma, previa lectura, en cuatro ejemplares de igual tenor y valor quedando dos copias en poder de cada parte.

2. El gasto que involucre la presente resolución deberá imputarse a la Partida 05, Capítulo 05, Programa 01, Subtítulo 22, Ítem 17, del Presupuesto de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior.

"POR ORDEN DEL SR. SUBSECRETARIO DE DESARROLLO REGIONAL ADMINISTRATIVO"

OSCAR TORRES GUEVARA
JEFE DIVISION (S)

ANÓTESE, REFRÉNDESE Y COMUNÍQUESE



OSCAR FERNANDO TORRES GUEVARA
Jefe Departamento
Departamento Administracion y Finanzas

OTG/ / JJS(FISCAL)/ CRJ/ ACV/ acr

DISTRIBUCION:

Jefe Departamento(S) - Departamento Administracion y Finanzas

SANDRA ROJAS - Secretaria - Fiscalia

Jefe Unidad - Oficina de Partes

Firmado Electrónicamente en Conformidad con el Artículo 2º letra F y G de la Ley 19.799

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS S.A.

A

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

En Santiago, a primero de julio del año dos mil nueve, 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 **Juan Pablo Grez Prado**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones tres mil ochocientos dieciséis guión uno 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", la **SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO**, Rol Único Tributario Número 60.515.000-4, actuando en su nombre don Mauricio Espinosa Sanhueza, chileno, Ingeniero Comercial, Contador Auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones ciento sesenta y cuatro mil trescientos cincuenta y dos guión nueve, quién comparece a este acto "Por Orden de la Sra. Subsecretaria de Desarrollo Regional y Administrativo", según se acreditará, todos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, calle Morandé N° 115 Piso diez, comuna de Santiago, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: **FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS** es dueño de **piso séptimo** y de los **estacionamientos 80, 81, 93, 113 y 114** del Edificio Plaza Constitución ubicado en esta ciudad, calle Morandé N° 115, antes 147, comuna de Santiago, cuyos deslindes particulares 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 compra que le hizo la sociedad Inmobiliaria Plaza Constitución S.A. según consta de la escritura pública otorgada con fecha 8 de julio de 2005 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas 84094 N° 84175 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.






GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO
REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: Por el presente acto, Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias, representado conforme se indica en la comparecencia, da en arrendamiento a la **SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO**, quien acepta por medio de su representante, una superficie de **796,05 metros cuadrados** ubicada en el piso séptimo del Edificio Plaza Constitución incluidos los estacionamientos **80, 81, 93, Y a contar del día primero de agosto del presente año, los estacionamientos 113 y 114** mencionados en la cláusula precedente, según plano de planta que se adjunta firmado por los contratantes. La Arrendataria destinará las propiedades dada en arrendamiento exclusivamente a oficinas.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir con fecha 1 de julio del año 2009 y tendrá un plazo de duración de cinco años, expirando en consecuencia el día 30 de junio del año 2014.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento de la propiedad arrendada por el presente instrumento, será la cantidad equivalente en pesos de **355,3 Unidades de Fomento**, no afecta al Impuesto al Valor Agregado atendido que se arrienda 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 de 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 y Censos 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.

QUINTO: La propiedad objeto de este contrato se arriendan 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.

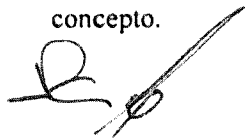
La entrega material de la propiedad se efectúa en este acto, a entera conformidad de la Arrendataria, mediante la entrega de todas las llaves de la propiedad arrendada, con sus cuentas de agua, gas, luz, teléfono y gastos comunes al día en su pago.

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 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 en la propiedad arrendada, salvo autorización previa y por escrito de la Arrendadora. En todo caso, las referidas obras de alhajamiento, 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 máximo convencional 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 Cuarta.

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 11,58 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 PRIMERO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y el cumplimiento de las obligaciones que emanan de este contrato, la Arrendataria entrega en garantía y en este acto la cantidad equivalente en pesos de 347,3 Unidades de Fomento, en dinero efectivo recibéndola la Arrendadora a su entera satisfacción. La Arrendadora queda facultada para destinar dicha suma a la reparación de los daños que eventualmente pudiera experimentar la propiedad referida, por hecho o culpa de la Arrendataria o de las personas que concurren a la propiedad, como asimismo de los perjuicios que resulten por el eventual incumplimiento por parte de la Arrendataria de las estipulaciones establecidas en el presente contrato. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de exigir el total resarcimiento de los daños, si la garantía no fuere suficiente para ello. Terminado el arrendamiento y restituida la propiedad arrendada, la Arrendadora deberá devolver la garantía, debidamente reajustada de la misma forma que la renta estipulada en el presente contrato, dentro del plazo de treinta días contados desde la restitución material de la propiedad por parte de la Arrendataria. En todo caso, todo gasto que se impute conforme a la garantía, deberá estar debidamente acreditado y autorizado por la Arrendadora. En ningún caso podrá la Arrendataria aplicar el valor de la garantía a renta de arrendamiento, ni siquiera a la del último mes.



DECIMO SEGUNDO: Para todos los efectos de presente instrumento, en caso que la Arrendataria haga abandono de la propiedad por cualquier causa imputable a ella, 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: 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 SÉXTO: 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 SÉPTIMO: 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 OCTAVO: 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.

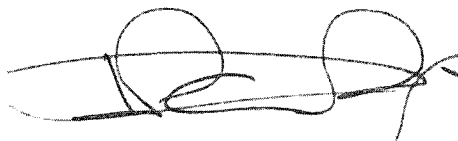


GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO
REGIONAL Y ADMINISTRATIVO

La personería de don Enrique Ovalle Puelma y de don Juan Pablo Grez para actuar en representación para actuar en representación de Independencia S.A., Administradora de Fondos de Inversión, consta de la escritura pública de fecha seis de febrero de dos mil ocho, 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 los apoderados de Inmobiliaria Plaza Constitución S.A., consta de la escritura pública de fecha 11 de Septiembre de 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores.

La personería de don **Mauricio Espinosa Sanhueza** para actuar en representación de la **SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO**, consta de Resolución Exenta número trescientos treinta y uno, de fecha trece de marzo del año dos mil seis de esta Subsecretaría.

DÉCIMO NOVENO: El presente contrato se firma, previa lectura, en cuatro ejemplares de igual tenor y valor quedando dos copias en poder de cada parte.



**JUAN PABLO GREZ PRADO
ENRIQUE OVALLE PUELMA
INDEPENDENCIA S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS
DE INVERSIÓN**
**MAURICIO ESPINOSA SANHUEZA
SUBSECRETARÍA DE
DESARROLLO REGIONAL Y
ADMINISTRATIVO**

Autorizo la firma de don JUAN PABLO GREZ PRADO, C.I. y RUT: 7.003.630-8 y de don ENRIQUE OVALLE PUELMA, C.I. y RUT: 7.055.630-8, ambos en representación de Independencia S.A. Administradora de Fondos de Inversión, RUT: 96.753.330-0, y ésta a su vez en representación de FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS, RUT: 76.041.081-0, como arrendadora.-
Santiago, 01 de Julio de 2009.-

