



20458/2016



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, E INVERSIONES EL RAULÍ S.A., RUT N° 96.895.660-4.

RESOLUCIÓN EXENTA N° **1163**

Santiago, **14 DIC 2016**

VISTOS:

Lo dispuesto en el D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 20.882, de Presupuestos del Sector Público para el año 2016; en la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, fijada en el artículo segundo de la ley N° 20.417, de 2010, que crea el Ministerio del Medio Ambiente, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto N° 76/2014, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) es el servicio público creado para ejecutar, organizar, y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se verifiquen infracciones que sean de su competencia.

2. Que para el cumplimiento de las funciones descritas anteriormente, la letra a) del artículo 4° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente faculta al Superintendente a: *"Planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar el funcionamiento de la Superintendencia y ejercer, respecto de su personal, las atribuciones propias de su calidad de Jefe de Superior del Servicio."*

3. Que, mediante Memorandum N° 380 de 7 de octubre de 2016, La Jefa del Departamento de Administración y Finanzas ha solicitado efectuar las gestiones pertinentes para suscribir contrato de arrendamiento del inmueble correspondiente a la Oficina 702 del piso 7, del Edificio ubicado en calle Teatinos N° 280, comuna de Santiago.

4. Que, se acompaña a la solicitud antes individualizada, copia del Ordinario N° 1483 de 6 de octubre de 2016, de la Dirección de Presupuestos, por el que se autoriza a esta Superintendencia a suscribir el contrato de arrendamiento antes individualizado, en los términos y bajo las condiciones que se señalan en el mismo.

5. Que, consecuentemente, con fecha 28 de octubre de 2016, se suscribió el respectivo contrato de arrendamiento entre la Superintendencia del Medio Ambiente e **Inversiones El Raulí S.A., Rut N° 96.895.660-4**, propietaria dicho inmueble, el que se redujo a escritura pública con fecha 16 de noviembre de 2016 ante el Notario Público de la 9° Notaría de Santiago, don Pablo Alberto González Caamaño, escritura Repertorio N° 8.868 de 2016.

6. Que existe disponibilidad para celebrar el contrato individualizado, según consta en Certificado N° 691 de 7 de octubre de 2016, emitido por la Jefa del Departamento de Administración y Finanzas.

7. Que, en consecuencia, procede dictar el respectivo acto administrativo que apruebe la suscripción del señalado contrato de arriendo.

8. Que, en base a las argumentaciones y disposiciones citadas, dicto lo siguiente:

RESUELVO:

1º. APRUÉBASE, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha **28 de octubre de 2016**, entre la Superintendencia del Medio Ambiente e **Inversiones El Raulí S.A.**, RUT N° **96.895.660-4**, respecto del inmueble correspondiente a la **Oficina 702 del piso 7** del edificio ubicado en calle **Teatinos N° 208**, comuna de **Santiago**, cuyo texto es el siguiente:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OFICINA 702

EDIFICIO TEATINOS 280

INVERSIONES EL RAULÍ S.A.

A

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.

En Santiago de Chile, a 28 de Octubre de dos mil dieciséis, entre don Demetrio Zañartu Bacarreza, chileno, casado, ingeniero civil industrial, Cédula de Identidad número diez millones setecientos cincuenta mil ciento ochenta y nueve guión cuatro, y don Francisco Serqueira Abarca, chileno, casado, abogado, Cédula de Identidad número cinco millones ochocientos diecisiete mil setecientos tres guión dos, ambos en representación de “INVERSIONES EL RAULI S.A.”, Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos noventa y cinco mil seiscientos sesenta guión cuatro, todos con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Teatinos Doscientos Ochenta, primer piso, en adelante e indistintamente la “Arrendadora” o el “Arrendador”, por una parte, y, por la otra, don Cristián Franz Thorud, chileno, casado, abogado Cédula de Identidad número diez millones setecientos sesenta y ocho mil novecientos once guión siete, en representación de la “SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE”, servicio público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada en virtud de la ley número veinte mil cuatrocientos diecisiete del año dos mil diez, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta guión k, ambos con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Teatinos doscientos ochenta, piso nueve, y debidamente autorizado para actuar bajo esa calidad por Decreto Supremo número setenta y seis, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, que lo designa en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente, en adelante e indistintamente la “Arrendataria” o el “Arrendatario”; han convenido en el contrato de arrendamiento que consta en las cláusulas siguientes:

PRIMERO: Antecedentes.

a) INVERSIONES EL RAULÍ S.A. es dueña de la Oficina 702, del piso siete, de 470,02 metros cuadrados aproximados, todos del “Edificio Teatinos 280”, en adelante también el “Edificio”, ubicado en calle Huérfanos esquina de Teatinos y calle Huérfanos número mil trescientos veintiséis al mil trescientos treinta y ocho, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado con el número cinco mil setenta y seis y cinco mil setenta y seis A a la U; y dueña además de derechos en

proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno que deslinda: al Norte, en cincuenta y cinco coma ochenta y cinco metros con calle Huérfanos; al Sur, en línea quebrada de veinticinco coma setenta y siete metros, cero coma ochenta y un metros y treinta y uno coma setenta y un metros con propiedad de Inmuebles y Bosques S.A. y de otras sociedades y propiedad fiscal; al Este, en línea quebrada de cuarenta coma sesenta y cuatro metros, veintidós coma treinta y cuatro metros, y cero coma cuarenta y nueve metros con calle Teatinos y con propiedad individualizada como Primera Porción, que con anterioridad perteneció a la "Caja de Crédito Agrario", al "Club Radical de Santiago", a la "Sociedad Organización Constructora e Industrial Ltda.", al "Banco Italiano" y también, con propiedad del Fisco, antes Caja Nacional de Ahorros; al Oeste, en sesenta y cinco coma veintiocho metros con propiedad de don Luis Varas Herrera, hoy Edificio Sol de Chile y con Sociedad Inmuebles y Bosques Sociedad Anónima. El título de dominio figura inscrito a fojas veintiún mil cuatrocientas cuarenta y ocho, número veintitrés mil ciento sesenta y ocho, del Registro de Propiedad del año dos mil, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

b) El Oficio Ordinario número mil cuatrocientos ochenta y tres, de fecha seis de octubre de dos mil seis, de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, que autoriza la suscripción del presente contrato, conforme a lo señalado en el artículo diecisiete de la Ley veinte mil ochocientos ochenta y dos, de presupuesto del sector público para el año dos mil dieciséis.

SEGUNDO: Objeto del Contrato.

Por el presente instrumento, INVERSIONES EL RAULÍ S.A., a través de sus representantes legales ya individualizados, da en arrendamiento a la arrendataria quien, a través de su representante legal ya individualizado, acepta para sí, la Oficina 702, en adelante también denominados indistintamente el "Inmueble", el cual será destinado exclusivamente al uso de oficina de la Arrendataria.

TERCERO: Estado del Inmueble.

El Inmueble materia de este contrato se arrienda como planta libre, vacía, desocupada, lo que es conocido y aceptado por el arrendatario. Se deja constancia que la Arrendadora entrega cielos y pisos en perfecto estado, desprovistos de cualquier obra de habilitación. Las partes convienen que, al término del arrendamiento, el Arrendatario deberá restituir el Inmueble a la Arrendadora en el mismo estado en que se encontraba al momento de su entrega, esto es, planta libre, vacía, desocupada, sin cielo falso y piso en perfecto estado sin ningún tipo de revestimiento, libre de cualquier tipo de artefacto o instalación de propiedad del Arrendatario, desprovistos de cualquier obra de habilitación, no respondiendo la Arrendataria de los daños y deterioros que el Inmueble pueda experimentar por el transcurso del tiempo, su uso y goce legítimo. Será responsabilidad de la Arrendataria tomar los resguardos necesarios respecto de aquellos sistemas, instalaciones y artefactos que le pertenecen al Arrendador o son parte de los servicios otorgados por la Comunidad de Copropietarios, tales como, aparatos de aire acondicionado, sistemas de audio para alertas de evacuaciones, red de sprinklers, baños originales, y otros que hubiere. La arrendataria podrá ingresar al Inmueble todos los muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades y deberá retirarlos sin detrimento para el Inmueble a la época de restitución del mismo.

CUARTO: Duración.

El presente contrato se pacta por un periodo fijo de ocho años y dos meses, esto es, comienza su vigencia el 1° de Noviembre de 2016 y expirará a las veinticuatro horas del 31 de Diciembre de 2024.

QUINTO: Rentas.

La renta de arrendamiento por todo el período del contrato es de **UF19.346,18.-** la que se pagará mediante noventa y nueve rentas mensuales de arrendamiento de **UF197,41.-** netas cada una en su equivalente en pesos considerando el valor de la Unidad de Fomento del día anterior al de su pago efectivo. La primera renta mensual de arrendamiento se pagará en el mes de Noviembre de 2016.

Las mensualidades antes señaladas serán pagadas por periodos anticipados, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, exceptuando sábados, domingos y festivos, pudiendo pagarse mediante cheque de la plaza o depósito en la cuenta corriente que la Arrendadora mantiene abierta en el BANCO BICE, con el número 01-27586-0, en este último caso deberá informar a la Arrendadora

del pago al correo electrónico "elraulisa@123.cl". La arrendadora deberá informar a la arrendataria de cualquier cambio respecto de la cuenta corriente bancaria. El simple retardo en el pago de todo o parte de las mensualidades constituye en mora a la Arrendataria, quedando ésta obligada a pagar a título de multa, una suma convencional equivalente al 0,33 % (cero como treinta y tres por ciento) de la respectiva mensualidad por cada día completo de atraso. Si el atraso en el pago hiciere necesario una cobranza extrajudicial a cargo de un abogado de la arrendadora, la arrendataria deberá además pagar un 5% sobre la suma adeudada a título de honorarios de cobranza. Si se paga en dinero efectivo o cheque de la plaza, la mensualidad deberá pagarse en las oficinas de la Arrendadora, salvo instrucciones escritas que entregue la Arrendadora.

Se deja constancia que el pago de la renta de arrendamiento se ha establecido en Unidades de Fomento con el objeto de que la misma tenga un valor constante en términos reales. Por esta razón, si se suprimiere, suspendiere temporalmente o dejare de aplicarse por cualquier causa la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento será la que resulte de convertir dicha renta a pesos, atendiendo para ello al valor que tenía la Unidad de Fomento el último día del penúltimo mes en que la autoridad haya fijado su valor para cada día del mes, y el resultado de dicha conversión se reajustará por el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o la Institución que lo reemplace o haga sus veces, entre el día de la conversión y el último día del mes precedente al correspondiente a la facturación de la respectiva mensualidad.

SEXTO: Entrega material.

La entrega material del Inmueble se efectuará el 1° de Noviembre de 2016 con plena conformidad de la arrendataria.

SEPTIMO: Gastos comunes y servicios especiales.

La Arrendataria se obliga a pagar puntualmente en la forma que se encuentre prevista en el Reglamento de Copropiedad, los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder, adjuntando el detalle de los cobros, según la ley y el referido reglamento, al Inmueble objeto de este contrato, con excepción de los que correspondan a mejoras que se introduzcan en el edificio, los cuales deberán pagarse en los plazos fijados por la Administración del Edificio. Además, la Arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad, y a quien corresponda, las cuentas de suministro de luz, agua y demás consumos que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten el pago de los gastos y servicios correspondientes. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la Arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

OCTAVO: Prohibiciones a la Arrendataria.

La Arrendataria no podrá:

- a) Subarrendar a un tercero el Inmueble arrendado, en todo o en parte, ni ceder a un tercero los derechos y obligaciones que para ella emanan del presente contrato, salvo autorización previa y expresa de la Arrendadora. En el evento que la Arrendadora así lo autorice, dicho tercero deberá ser una sociedad o institución de amplia solvencia económica y desarrollar un giro que no provoque en el edificio problemas en cuanto a ruidos, cantidad de ocupantes y respetabilidad social de los arrendatarios y propietarios, y en todo caso, la Arrendataria no podrá excusar su responsabilidad por mal uso, uso inadecuado del bien arrendado o su destrucción, o no pago de las rentas de arrendamiento, aduciendo incumplimiento, negligencia o responsabilidad de los subarrendatarios o de dependientes de éstos. La Arrendadora siempre tendrá la facultad exclusiva de resolver, a su pleno arbitrio y sin expresión de causa, si acepta o rechaza al eventual subarrendatario o cesionario seleccionado por la Arrendataria;
- b) Causar molestias a los vecinos;
- c) Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el Inmueble arrendado;
- d) Hacer modificaciones estructurales o substanciales al Inmueble arrendado, sin permiso previo de la Arrendadora; y
- e) Introducir modificaciones o mejoras, o hacer trabajos de remodelación al Inmueble arrendado, que importen la transformación de las instalaciones de aire acondicionado, sistemas de climatización, detectores de humo, sprinklers, control centralizado, cielo falso, instalaciones

eléctricas y/o diseño del Edificio, sin la previa y expresa autorización del Comité de Administración del Edificio. En caso de requerirlo, la Arrendataria deberá atenerse a lo establecido en la cláusula Décimo del presente contrato.

NOVENO: Mantenimiento del Inmueble Arrendado.

La Arrendataria se obliga, a su exclusivo cargo, a mantener en buen estado de funcionamiento: llaves y chapas de puertas; artefactos sanitarios con sus válvulas y mecanismos, llaves de paso, enchufes, luminarias e interruptores, equipos de aire acondicionado propios, todos los cuales deberá reparar o cambiar a su íntegro cargo, y en general cuidar las instalaciones. Deberá también la Arrendataria cuidar y mantener el Inmueble arrendado en buen estado de conservación, mantener en buen estado los sistemas de climatización, sistemas de audio de alertas de emergencia, red de sprinklers, y cualquier otro artefacto, equipo o sistema que pertenezca al Arrendador o la Comunidad de Copropietarios y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas que sean adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento del mismo Inmueble. Se obliga asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

Serán, en cambio, de cargo exclusivo de la Arrendadora, las reparaciones por deterioros que se deban al paso del tiempo, al uso legítimo, a fuerza mayor o caso fortuito no imputable en forma alguna a la Arrendataria, o a defectos de construcción, fabricación, instalación o funcionamiento del bien arrendado.

DECIMO: Habilitación y Mejoras.

Durante la vigencia del Contrato, la Arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar habilitaciones o mejoras en el Inmueble arrendado. La Arrendataria, por su parte, durante la vigencia del Contrato, podrá introducir modificaciones o mejoras en el bien arrendado y retirarlas cuando desee sin detrimento del Inmueble, en cuyo caso, quedará sometida al siguiente procedimiento de autorización: los planos y especificaciones técnicas preparadas por los arquitectos y demás especialidades involucradas, tales como, climatización, eléctrico, cálculo, etc., deberán ser sometidos a la Arrendadora y al Administrador de la Comunidad de Copropietarios, antes del inicio de las obras, para la aprobación inicial de estos proyectos y, posteriormente, para la realización de una inspección técnica de las obras para emitir un pronunciamiento sobre el cabal cumplimiento entre el proyecto aprobado y el ejecutado, en cuanto éste no afecta la integridad y funcionamiento de las instalaciones propias del Edificio. La Arrendadora y el Comité de Administración del Edificio podrán revisar los proyectos con especialistas independientes a los de la Arrendataria o con sus propios mantenedores en las distintas materias involucradas. Finalizados los trabajos de modificación y mejoras del Inmueble arrendado, los planos se incorporarán al presente contrato como Anexo y formarán parte integrante del mismo para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar, y una copia de los mismos planos deberá ser entregada al Comité de Administración del Edificio para su archivo. Serán de cargo de la Arrendataria el costo de las revisiones e inspecciones independientes realizadas por el Comité de Administración, las que deberán ser de un valor razonable para este tipo de actividades y ajustarse estrictamente a las necesidades de esta cláusula; y el costo de las rectificaciones que corresponda hacer al proyecto. Los costos antes referidos podrán cobrarse anticipadamente en los Gastos Comunes. Si correspondiere, el pago de los derechos municipales que sean procedentes por las modificaciones o mejoras a que alude este párrafo será de cargo y costo exclusivo de la Arrendataria.

DECIMO PRIMERO: Obligaciones Impuestas por la Autoridad.

Serán de cargo de la Arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo imparta la autoridad, respecto del uso a que la arrendataria destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. La Arrendadora declara que el Inmueble arrendado no está afecto a prohibiciones que impidan su uso para fines comerciales.

DECIMO SEGUNDO: Patente Municipal.

Las partes convienen que la Arrendadora queda, desde luego, totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que cualquier autoridad, sea administrativa, judicial o municipal, impida por cualquier causa, o grave en cualquier forma, el ejercicio de la actividad que la Arrendataria se propone realizar en el Inmueble arrendado. La obtención y renovación de las

patentes municipales, será de plena responsabilidad de la Arrendataria y su no otorgamiento o cancelación, no afectará las obligaciones que por todo el plazo del contrato asume la Arrendataria en virtud del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: Visitas al Inmueble.

La Arrendataria se obliga a permitir inspecciones o visitas que la Arrendadora o un apoderado de ésta realicen con la periodicidad que requiera al Inmueble arrendado, para comprobar su estado de conservación y mantención, y que también los visite, con ese fin, cada vez que los afecte un siniestro de importancia como terremoto, incendio o inundación.

No obstante las visitas mencionadas, la Arrendataria se obliga también a permitir, que el Inmueble arrendado sea visitado por terceros interesados en su compra o arriendo, debiendo las partes el convenir un horario de visitas, con la debida anticipación.

DÉCIMO CUARTO: Continuación de Hecho.

Si por cualquier causa la Arrendataria continúa ocupando el Inmueble arrendado después de vencido el plazo convenido, las relaciones entre ella y la Arrendadora continuarán rigiéndose por las estipulaciones de este contrato, hasta la total entrega material del Inmueble y el cumplimiento íntegro de las obligaciones de las partes, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Décimo Sexto siguiente.

DECIMO QUINTO: Término Anticipado del Arrendamiento.

La Arrendadora tendrá la facultad de disponer el término inmediato del presente contrato, sin necesidad de demanda, requerimiento o sentencia, y pedir restitución del Inmueble arrendado, si la Arrendataria incumple sus obligaciones o incurre en alguna prohibición. Además, igual facultad tendrá si la arrendataria incurre en las siguientes causales: A) Si la Arrendataria no paga las rentas mensuales de arrendamiento o los gastos comunes dentro de los plazos fijados; B) Si la Arrendataria causa deterioros al Inmueble o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente, por causas imputables a su negligencia o descuido, incluyendo la acción, negligencia o descuido de sus dependientes; C) Si hace variaciones o modificaciones estructurales en el Inmueble, sin previa autorización escrita de la Arrendadora; y D) Si se cambia el destino del Inmueble.

En el evento de término anticipado del contrato conforme al párrafo precedente, la Arrendataria se obliga a pagar en forma anticipada e inmediata la suma total de las rentas mensuales de arrendamiento restantes entre la fecha del término anticipado y la fecha de vencimiento del contrato contemplada en la cláusula Cuarta, como si ellas fueran de plazo vencido. Esta regla no se aplicará en caso que el contrato termine anticipadamente por la ocurrencia de un hecho de la naturaleza, no imputable a la Arrendataria, que dejare al Inmueble inadecuado para los fines que ha sido arrendado.

DECIMO SEXTO: Restitución del Inmueble.

La Arrendataria se obliga a restituir a la Arrendadora el Inmueble objeto de este contrato inmediatamente al término de este contrato, en buen estado, habida consideración del desgaste natural producto de su correcto uso, todo conforme a lo establecido en la cláusula Tercero de este contrato. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupe el Inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente los servicios de energía eléctrica y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales.

La Arrendataria estará obligada a resarcir a la Arrendadora los daños que pudiere presentar el Inmueble, quedando facultada expresamente la Arrendadora para descontar del depósito en garantía a que se refiere la cláusula siguiente de este contrato, las sumas que sean necesarias para cubrir los daños correspondientes.

En el evento que la Arrendataria se retrase en la fecha de restitución del Inmueble, estará obligada a pagar: **Uno.-** La totalidad de la renta mensual de arrendamiento cualquiera fueran los días de atraso dentro del mes, más el total de los gastos comunes del mes y los demás gastos por servicio o de cualquier otra naturaleza que genere la Arrendataria, respecto del Inmueble arrendado, e igual cosa para el evento que el atraso se mantenga en meses calendarios siguientes; **Dos.-** Además, a

modo de multa, por el sólo hecho del atraso, la Arrendataria estará obligada a pagar una multa por un monto equivalente al valor íntegro de una renta mensual de arrendamiento. Esta multa se aplicará nuevamente al mes calendario siguiente, y así sucesivamente, si se mantiene el atraso; y **Tres.-** El monto en dinero por multas, indemnizaciones u otros conceptos, debidamente respaldados, que la Arrendadora pague o deba pagar a uno o más terceros por el incumplimiento en cierre de negocios, promesas o contratos de arrendamiento que a esa fecha se hayan materializado, que se origine en la no restitución oportuna del Inmueble arrendado por parte de la Arrendataria.

DECIMO SEPTIMO: Garantía.

A fin de garantizar la conservación del Inmueble arrendado y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble arrendado, sus servicios, artefactos, instalaciones y equipamientos, atendido al estado en que se encontraban a la época de entrada en vigencia del presente contrato, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entregará en garantía en este acto a la Arrendadora la suma equivalente a **197,41.-** Unidades de Fomento, equivalente en pesos según el valor de la unidad de fomento del día anterior a su entrega. Este monto se devolverá al término de la vigencia del presente contrato, en la fecha que sea desocupado el Inmueble arrendado a satisfacción de la Arrendadora, y cuando se haya verificado mediante los comprobantes correspondientes que los servicios, consumos y gastos comunes estén completamente pagados. La Arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del último mes de arrendamiento, gastos comunes ni multas.

DECIMO OCTAVO: Robos o desperfectos.

La Arrendadora no responderá en caso alguno por hurtos o robos que puedan afectar a la Arrendataria o a algunos de sus dependientes, como tampoco, por perjuicios que se produzcan a causa de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías pertenecientes al sistema del edificio, desperfectos en los ascensores, efectos de humedad o calor, fallas de las instalaciones de suministros, de eliminación de desechos y otros de análoga naturaleza, actos terroristas, y cualquier evento fortuito o fuerza mayor, salvo que estos hechos se produzcan por negligencia de mantención o cuidado o desperfectos que afecten las estructuras comunes del edificio. La Arrendataria deberá contratar todos los seguros que sean necesarios para el resguardo de los riesgos a que pueda estar expuesta.

DÉCIMO NOVENO: Gastos.

Los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo de la Arrendataria.

VIGESIMO: Comunicaciones.

Todas las comunicaciones entre las partes respecto a este contrato, se harán por escrito, mediante carta de correos simple o carta enviada por mano con constancia de recepción, a las siguientes direcciones:

- a) Superintendencia del Medio Ambiente. Dirección de Administración y Finanzas. Teatinos N° 280, piso 8, Santiago; y
- b) Inversiones El Raulí. Oficina de Administración. Teatinos N° 280, primer piso, Santiago.

VIGESIMO PRIMERO: Personerías.

Las personerías de los representantes de las partes son las siguientes, las cuales no se insertan por ser conocidas de las partes:

La personería de don Demetrio Zañartu Bacarreza y de don Francisco Serqueira Abarca para representar a **INVERSIONES EL RAULÍ S.A.** constan en escrituras públicas de fecha trece de noviembre del dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, y de fecha dieciocho de enero del dos mil, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, respectivamente.

En tanto, la personería don Cristián Franz Thorud para representar a la Superintendencia del Medio Ambiente y suscribir este contrato en su representación, consta en el Decreto Supremo número

setenta y seis, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, del Ministerio del Medio Ambiente, que lo designa en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente.

VIGESIMO SEGUNDO: Reducción a escritura pública.

Las partes de común acuerdo facultan al abogado Francisco Serqueira Abarca, para que reduzca este contrato de arrendamiento a escritura pública.

VIGESIMO TERCERO: Ejemplares.

Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte."

Hay firma de **Demetrio Zañartu Bacarreza**, C.I.: 10.750.189-4 y **Francisco Serqueira Abarca**, C.I.: 5.817.703-2, pp Inversiones El Raulí S.A., arrendadora, y de **Cristian Franz Thorud**, C.I. 10.768.911-7, pp Superintendencia del Medio Ambiente, arrendataria.

2º.IMPÚTESE el gasto que implica la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 03, Programa 01, Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente de la Superintendencia del Medio Ambiente.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.



[Handwritten signature of Cristian Franz Thorud]

**CRISTIAN FRANZ THORUD
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

[Handwritten signature]
DSJ/DHE/MRG/RTS/ETG/JAB
DISTRIBUCIÓN:

- **INVERSIONES EL RAULÍ S.A., RUT N° 96.895.660-4, con domicilio en calle Teatinos N° 280, Santiago.**

C/C:

- Departamento de Administración y Finanzas.
- Fiscalía.
- Oficina de Partes.
- Gabinete



REPERTORIO N° 8.868 - 2.016.-
JTS

REDUCCIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OFICINA 702, EDIFICIO TEATINOS 280

INVERSIONES EL RAULÍ S.A.

A

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



EN SANTIAGO DE CHILE, a dieciséis de Noviembre de dos mil dieciséis, ante mí, **PABLO ALBERTO GONZÁLEZ CAAMAÑO**, abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, de esta ciudad, comparece **FRANCISCO OSVALDO SERQUEIRA ABARCA**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos diecisiete mil setecientos tres guión dos, domiciliado para estos efectos en Avenida Providencia número mil ochocientos seis, piso diecisiete, comuna de Providencia; mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula señalada y expone: Que debidamente facultado, viene en reducir a escritura pública el Contrato de

Arrendamiento Oficina Setecientos Dos Edificio Teatinos Doscientos Ochenta Inversiones El Raulí S.A. a Superintendencia del Medio Ambiente., celebrado con fecha veintiocho de Octubre de dos mil dieciséis, el que es del siguiente tenor: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFICINA SETECIENTOS DOS EDIFICIO TEATINOS DOSCIENTOS OCHENTA INVERSIONES EL RAULÍ S.A. A SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.** En Santiago de Chile, a veintiocho de Octubre de dos mil dieciséis, entre don Demetrio Zañartu Bacarreza, chileno, casado, ingeniero civil industrial, Cédula de Identidad número diez millones setecientos cincuenta mil ciento ochenta y nueve guión cuatro, y don Francisco Serqueira Abarca, chileno, casado, abogado, Cédula de Identidad número cinco millones ochocientos diecisiete mil setecientos tres guión dos, ambos en representación de "INVERSIONES EL RAULI S.A.", Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos noventa y cinco mil seiscientos sesenta guión cuatro, todos con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Teatinos Doscientos Ochenta, primer piso, en adelante e indistintamente la "Arrendadora" o el "Arrendador", por una parte, y, por la otra, don Cristián Franz Thorud, chileno, casado, abogado Cédula de Identidad número diez millones setecientos sesenta y ocho mil novecientos once guión siete, en representación de la "SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE", servicio público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada en virtud de la ley número veinte mil cuatrocientos diecisiete del año dos mil diez, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta guión k, ambos con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Teatinos doscientos ochenta, piso nueve, y debidamente autorizado para actuar bajo esa calidad por Decreto Supremo número setenta y seis, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, que lo designa en el cargo de



Superintendente del Medio Ambiente, en adelante e indistintamente la "Arrendataria" o el "Arrendatario"; han convenido en el contrato de arrendamiento que consta en las cláusulas siguientes: **PRIMERO: Antecedentes.** a) INVERSIONES EL RAULÍ S.A. es dueña de la Oficina setecientos dos, del piso siete, de cuatrocientos setenta coma cero dos metros cuadrados aproximados, todos del "Edificio Teatinos doscientos ochenta", en adelante también el "Edificio", ubicado en calle Huérfanos esquina de Teatinos y calle Huérfanos número mil trescientos veintiséis al mil trescientos treinta y ocho, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado con el número cinco mil setenta y seis y cinco mil setenta y seis A a la U; y dueña además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno que deslinda: al Norte, en cincuenta y cinco coma ochenta y cinco metros con calle Huérfanos; al Sur, en línea quebrada de veinticinco coma setenta y siete metros, cero coma ochenta y un metros y treinta y uno coma setenta y un metros con propiedad de Inmuebles y Bosques S.A. y de otras sociedades y propiedad fiscal; al Este, en línea quebrada de cuarenta coma sesenta y cuatro metros, veintidós coma treinta y cuatro metros, y cero coma cuarenta y nueve metros con calle Teatinos y con propiedad individualizada como Primera Porción, que con anterioridad perteneció a la "Caja de Crédito Agrario", al "Club Radical de Santiago", a la "Sociedad Organización Constructora e Industrial Ltda.", al "Banco Italiano" y también, con propiedad del Fisco, antes Caja Nacional de Ahorros; al Oeste, en sesenta y cinco coma veintiocho metros con propiedad de don Luis Varas Herrera, hoy Edificio Sol de Chile y con Sociedad Inmuebles y Bosques Sociedad Anónima. El título de dominio figura inscrito a fojas veintiún mil cuatrocientas cuarenta y ocho, número veintitrés mil ciento sesenta y ocho, del Registro de



Propiedad del año dos mil, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. b) El Oficio Ordinario número mil cuatrocientos ochenta y tres, de fecha seis de octubre de dos mil seis, de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, que autoriza la suscripción del presente contrato, conforme a lo señalado en el artículo diecisiete de la Ley veinte mil ochocientos ochenta y dos, de presupuesto del sector público para el año dos mil dieciséis. **SEGUNDO: Objeto del Contrato.** Por el presente instrumento, INVERSIONES EL RAULÍ S.A., a través de sus representantes legales ya individualizados, da en arrendamiento a la arrendataria quien, a través de su representante legal ya individualizado, acepta para sí, la Oficina setecientos dos, en adelante también denominados indistintamente el "Inmueble", el cual será destinado exclusivamente al uso de oficina de la Arrendataria. **TERCERO: Estado del Inmueble.** El Inmueble materia de este contrato se arrienda como planta libre, vacía, desocupada, lo que es conocido y aceptado por el arrendatario. Se deja constancia que la Arrendadora entrega cielos y pisos en perfecto estado, desprovistos de cualquier obra de habilitación. Las partes convienen que, al término del arrendamiento, el Arrendatario deberá restituir el Inmueble a la Arrendadora en el mismo estado en que se encontraba al momento de su entrega, esto es, planta libre, vacía, desocupada, sin cielo falso y piso en perfecto estado sin ningún tipo de revestimiento, libre de cualquier tipo de artefacto o instalación de propiedad del Arrendatario, desprovistos de cualquier obra de habilitación, no respondiendo la Arrendataria de los daños y deterioros que el Inmueble pueda experimentar por el transcurso del tiempo, su uso y goce legítimo. Será responsabilidad de la Arrendataria tomar los resguardos necesarios respecto de aquellos sistemas, instalaciones y artefactos que le pertenecen al Arrendador o son parte de los servicios otorgados por la Comunidad de



Copropietarios, tales como, aparatos de aire acondicionado, sistemas de audio para alertas de evacuaciones, red de sprinklers, baños originales, y otros que hubiere. La arrendataria podrá ingresar al Inmueble todos los muebles necesarios para el desarrollo de sus actividades y deberá retirarlos sin detrimento para el Inmueble a la época de restitución del mismo. **CUARTO: Duración.** El presente contrato se pacta por un periodo fijo de ocho años y dos meses, esto es, comienza su vigencia el primero de Noviembre de dos mil dieciséis y expirará a las veinticuatro horas del treinta y uno de Diciembre de dos mil veinticuatro. **QUINTO: Rentas.** La renta de arrendamiento por todo el período del contrato es de **diecinueve mil trescientos cuarenta y seis coma dieciocho Unidades de Fomento.-** la que se pagará mediante noventa y ocho rentas mensuales de arrendamiento de **ciento noventa y siete coma cuarenta y uno Unidades de Fomentos.-** netas cada una en su equivalente en pesos considerando el valor de la Unidad de Fomento del día anterior al de su pago efectivo. La primera renta mensual de arrendamiento se pagará en el mes de Noviembre de dos mil dieciséis. Las mensualidades antes señaladas serán pagadas por periodos anticipados, dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes, exceptuando sábados, domingos y festivos, pudiendo pagarse mediante cheque de la plaza o depósito en la cuenta corriente que la Arrendadora mantiene abierta en el BANCO BICE, con el número cero uno guion dos siete cinco ocho seis guion cero, en este último caso deberá informar a la Arrendadora del pago al correo electrónico "elraulisa@123.cl". La arrendadora deberá informar a la arrendataria de cualquier cambio respecto de la cuenta corriente bancaria. El simple retardo en el pago de todo o parte de las mensualidades constituye en mora a la Arrendataria, quedando ésta obligada a pagar a título de multa, una suma convencional equivalente al cero coma treinta y tres por ciento de la respectiva mensualidad



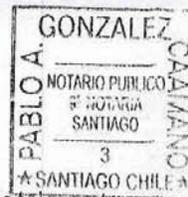
por cada día completo de atraso. Si el atraso en el pago hiciere necesario una cobranza extrajudicial a cargo de un abogado de la arrendadora, la arrendataria deberá además pagar un cinco por ciento sobre la suma adeudada a título de honorarios de cobranza. Si se paga en dinero efectivo o cheque de la plaza, la mensualidad deberá pagarse en las oficinas de la Arrendadora, salvo instrucciones escritas que entregue la Arrendadora. Se deja constancia que el pago de la renta de arrendamiento se ha establecido en Unidades de Fomento con el objeto de que la misma tenga un valor constante en términos reales. Por esta razón, si se suprimiere, suspendiere temporalmente o dejare de aplicarse por cualquier causa la Unidad de Fomento, la renta de arrendamiento será la que resulte de convertir dicha renta a pesos, atendiendo para ello al valor que tenía la Unidad de Fomento el último día del penúltimo mes en que la autoridad haya fijado su valor para cada día del mes, y el resultado de dicha conversión se reajustará por el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o la Institución que lo reemplace o haga sus veces, entre el día de la conversión y el último día del mes precedente al correspondiente a la facturación de la respectiva mensualidad. **SEXTO: Entrega material.** La entrega material del Inmueble se efectuará el primero de Noviembre de dos mil dieciséis con plena conformidad de la arrendataria. **SÉPTIMO: Gastos comunes y servicios especiales.** La Arrendataria se obliga a pagar puntualmente en la forma que se encuentre prevista en el Reglamento de Copropiedad, los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder, adjuntando el detalle de los cobros, según la ley y el referido reglamento, al Inmueble objeto de este contrato, con excepción de los que correspondan a mejoras que se introduzcan en el edificio, los cuales deberán pagarse en los plazos fijados por la



Administración del Edificio. Además, la Arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad, y a quien corresponda, las cuentas de suministro de luz, agua y demás consumos que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten el pago de los gastos y servicios correspondientes. El atraso de un mes cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la Arrendadora para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. **OCTAVO: Prohibiciones a la Arrendataria.** La Arrendataria no podrá: a) Subarrendar a un tercero el Inmueble arrendado, en todo o en parte, ni ceder a un tercero los derechos y obligaciones que para ella emanan del presente contrato, salvo autorización previa y expresa de la Arrendadora. En el evento que la Arrendadora así lo autorice, dicho tercero deberá ser una sociedad o institución de amplia solvencia económica y desarrollar un giro que no provoque en el edificio problemas en cuanto a ruidos, cantidad de ocupantes y respetabilidad social de los arrendatarios y propietarios, y en todo caso, la Arrendataria no podrá excusar su responsabilidad por mal uso, uso inadecuado del bien arrendado o su destrucción, o no pago de las rentas de arrendamiento, aduciendo incumplimiento, negligencia o responsabilidad de los subarrendatarios o de dependientes de éstos. La Arrendadora siempre tendrá la facultad exclusiva de resolver, a su pleno arbitrio y sin expresión de causa, si acepta o rechaza al eventual subarrendatario o cesionario seleccionado por la Arrendataria; b) Causar molestias a los vecinos; c) Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en el Inmueble arrendado; d) Hacer modificaciones estructurales o substanciales al Inmueble arrendado, sin permiso previo de la Arrendadora; y e) Introducir modificaciones o mejoras, o hacer trabajos de remodelación al Inmueble arrendado, que importen la



transformación de las instalaciones de aire acondicionado, sistemas de climatización, detectores de humo, sprinklers, control centralizado, cielo falso, instalaciones eléctricas y/o diseño del Edificio, sin la previa y expresa autorización del Comité de Administración del Edificio. En caso de requerirlo, la Arrendataria deberá atenerse a lo establecido en la cláusula Décimo del presente contrato. **NOVENO: Mantención del Inmueble Arrendado.** La Arrendataria se obliga, a su exclusivo cargo, a mantener en buen estado de funcionamiento: llaves y chapas de puertas; artefactos sanitarios con sus válvulas y mecanismos, llaves de paso, enchufes, luminarias e interruptores, equipos de aire acondicionado propios, todos los cuales deberá reparar o cambiar a su íntegro cargo, y en general cuidar las instalaciones. Deberá también la Arrendataria cuidar y mantener el Inmueble arrendado en buen estado de conservación, mantener en buen estado los sistemas de climatización, sistemas de audio de alertas de emergencia, red de sprinklers, y cualquier otro artefacto, equipo o sistema que pertenezca al Arrendador o la Comunidad de Copropietarios y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas que sean adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento del mismo Inmueble. Se obliga asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio. Serán, en cambio, de cargo exclusivo de la Arrendadora, las reparaciones por deterioros que se deban al paso del tiempo, al uso legítimo, a fuerza mayor o caso fortuito no imputable en forma alguna a la Arrendataria, o a defectos de construcción, fabricación, instalación o funcionamiento del bien arrendado. **DÉCIMO: Habilitación y Mejoras.** Durante la vigencia del Contrato, la Arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar habilitaciones o mejoras en el Inmueble arrendado. La Arrendataria, por su parte, durante la vigencia del Contrato, podrá introducir modificaciones o



mejoras en el bien arrendado y retirarlos cuando desee sin detrimento del Inmueble, en cuyo caso, quedará sometida al siguiente procedimiento de autorización: los planos y especificaciones técnicas preparadas por los arquitectos y demás especialidades involucradas, tales como, climatización, eléctrico, cálculo, etc., deberán ser sometidos a la Arrendadora y al Administrador de la Comunidad de Copropietarios, antes del inicio de las obras, para la aprobación inicial de estos proyectos y, posteriormente, para la realización de una inspección técnica de las obras para emitir un pronunciamiento sobre el cabal cumplimiento entre el proyecto aprobado y el ejecutado, en cuanto éste no afecta la integridad y funcionamiento de las instalaciones propias del Edificio. La Arrendadora y el Comité de Administración del Edificio podrán revisar los proyectos con especialistas independientes a los de la Arrendataria o con sus propios mantenedores en las distintas materias involucradas. Finalizados los trabajos de modificación y mejoras del Inmueble arrendado, los planos se incorporarán al presente contrato como Anexo y formarán parte integrante del mismo para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar, y una copia de los mismos planos deberá ser entregada al Comité de Administración del Edificio para su archivo. Serán de cargo de la Arrendataria el costo de las revisiones e inspecciones independientes realizadas por el Comité de Administración, las que deberán ser de un valor razonable para este tipo de actividades y ajustarse estrictamente a las necesidades de esta cláusula; y el costo de las rectificaciones que corresponda hacer al proyecto. Los costos antes referidos podrán cobrarse anticipadamente en los Gastos Comunes. Si correspondiere, el pago de los derechos municipales que sean procedentes por las modificaciones o mejoras a que alude este párrafo será de cargo y costo exclusivo de la Arrendataria. **DÉCIMO PRIMERO: Obligaciones**



Impuestas por la Autoridad. Serán de cargo de la Arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo imparta la autoridad, respecto del uso a que la arrendataria destinará el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. La Arrendadora declara que el Inmueble arrendado no está afecto a prohibiciones que impidan su uso para fines comerciales. **DÉCIMO SEGUNDO: Patente Municipal.** Las partes convienen que la Arrendadora queda, desde luego, totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que cualquier autoridad, sea administrativa, judicial o municipal, impida por cualquier causa, o grave en cualquier forma, el ejercicio de la actividad que la Arrendataria se propone realizar en el Inmueble arrendado. La obtención y renovación de las patentes municipales, será de plena responsabilidad de la Arrendataria y su no otorgamiento o cancelación, no afectará las obligaciones que por todo el plazo del contrato asume la Arrendataria en virtud del presente contrato. **DÉCIMO TERCERO: Visitas al Inmueble.** La Arrendataria se obliga a permitir inspecciones o visitas que la Arrendadora o un apoderado de ésta realicen con la periodicidad que requiera al Inmueble arrendado, para comprobar su estado de conservación y mantención, y que también los visite, con ese fin, cada vez que los afecte un siniestro de importancia como terremoto, incendio o inundación. No obstante las visitas mencionadas, la Arrendataria se obliga también a permitir, que el Inmueble arrendado sea visitado por terceros interesados en su compra o arriendo, debiendo las partes el convenir un horario de visitas, con la debida anticipación. **DÉCIMO CUARTO: Continuación de Hecho.** Si por cualquier causa la Arrendataria continúa ocupando el Inmueble arrendado después de vencido el plazo convenido, las relaciones entre ella y la Arrendadora continuarán rigiéndose por las



estipulaciones de este contrato, hasta la total entrega material del Inmueble y el cumplimiento íntegro de las obligaciones de las partes, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Décimo Sexto siguiente.

DÉCIMO QUINTO: Término Anticipado del Arrendamiento. La Arrendadora tendrá la facultad de disponer el término inmediato del presente contrato, sin necesidad de demanda, requerimiento o sentencia, y pedir restitución del Inmueble arrendado, si la Arrendataria incumple sus obligaciones o incurre en alguna prohibición. Además, igual facultad tendrá si la arrendataria incurre en las siguientes causales: A) Si la Arrendataria no paga las rentas mensuales de arrendamiento o los gastos comunes dentro de los plazos fijados; B) Si la Arrendataria causa deterioros al Inmueble o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente, por causas imputables a su negligencia o descuido, incluyendo la acción, negligencia o descuido de sus dependientes; C) Si hace variaciones o modificaciones estructurales en el Inmueble, sin previa autorización escrita de la Arrendadora; y D) Si se cambia el destino del Inmueble. En el evento de término anticipado del contrato conforme al párrafo precedente, la Arrendataria se obliga a pagar en forma anticipada e inmediata la suma total de las rentas mensuales de arrendamiento restantes entre la fecha del término anticipado y la fecha de vencimiento del contrato contemplada en la cláusula Cuarta, como si ellas fueran de plazo vencido. Esta regla no se aplicará en caso que el contrato termine anticipadamente por la ocurrencia de un hecho de la naturaleza, no imputable a la Arrendataria, que dejare al Inmueble inadecuado para los fines que ha sido arrendado. **DÉCIMO SEXTO: Restitución del Inmueble.** La Arrendataria se obliga a restituir a la Arrendadora el Inmueble objeto de este contrato inmediatamente al término de este contrato, en buen estado, habida consideración del desgaste natural producto de su correcto uso, todo conforme a lo



establecido en la cláusula Tercero de este contrato. Además deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupe el Inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente los servicios de energía eléctrica y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales. La Arrendataria estará obligada a resarcir a la Arrendadora los daños que pudiere presentar el Inmueble, quedando facultada expresamente la Arrendadora para descontar del depósito en garantía a que se refiere la cláusula siguiente de este contrato, las sumas que sean necesarias para cubrir los daños correspondientes. En el evento que la Arrendataria se retrase en la fecha de restitución del Inmueble, estará obligada a pagar: **Uno.-** La totalidad de la renta mensual de arrendamiento cualquiera fueran los días de atraso dentro del mes, más el total de los gastos comunes del mes y los demás gastos por servicio o de cualquier otra naturaleza que genere la Arrendataria, respecto del Inmueble arrendado, e igual cosa para el evento que el atraso se mantenga en meses calendarios siguientes; **Dos.-** Además, a modo de multa, por el sólo hecho del atraso, la Arrendataria estará obligada a pagar una multa por un monto equivalente al valor íntegro de una renta mensual de arrendamiento. Esta multa se aplicará nuevamente al mes calendario siguiente, y así sucesivamente, si se mantiene el atraso; y **Tres.-** El monto en dinero por multas, indemnizaciones u otros conceptos, debidamente respaldados, que la Arrendadora pague o deba pagar a uno o más terceros por el incumplimiento en cierre de negocios, promesas o contratos de arrendamiento que a esa fecha se hayan materializado, que se origine en la no restitución oportuna del Inmueble arrendado por parte de la Arrendataria. **DÉCIMO SÉPTIMO: Garantía.** A fin de garantizar la conservación del Inmueble arrendado y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y



deterioros que se causen en el Inmueble arrendado, sus servicios, artefactos, instalaciones y equipamientos, atendido al estado en que se encontraban a la época de entrada en vigencia del presente contrato, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entregará en garantía en este acto a la Arrendadora la suma equivalente a **ciento noventa y siete coma cuarenta y uno** Unidades de Fomento, equivalente en pesos según el valor de la unidad de fomento del día anterior a su entrega. Este monto se devolverá al término de la vigencia del presente contrato, en la fecha que sea desocupado el Inmueble arrendado a satisfacción de la Arrendadora, y cuando se haya verificado mediante los comprobantes correspondientes que los servicios, consumos y gastos comunes estén completamente pagados. La Arrendataria no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas ni al pago del último mes de arrendamiento, gastos comunes ni multas. **DÉCIMO OCTAVO: Robos o desperfectos.** La Arrendadora no responderá en caso alguno por hurtos o robos que puedan afectar a la Arrendataria o a algunos de sus dependientes, como tampoco, por perjuicios que se produzcan a causa de incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías pertenecientes al sistema del edificio, desperfectos en los ascensores, efectos de humedad o calor, fallas de las instalaciones de suministros, de eliminación de desechos y otros de análoga naturaleza, actos terroristas, y cualquier evento fortuito o fuerza mayor, salvo que estos hechos se produzcan por negligencia de mantención o cuidado o desperfectos que afecten las estructuras comunes del edificio. La Arrendataria deberá contratar todos los seguros que sean necesarios para el resguardo de los riesgos a que pueda estar expuesta. **DÉCIMO NOVENO: Gastos.** Los gastos e impuestos que se deriven del presente contrato, serán de cargo de la Arrendataria. **VIGÉSIMO:**



Domicilio y competencia judicial. Las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **VIGÉSIMO PRIMERO: Comunicaciones.** Todas las comunicaciones entre las partes respecto a este contrato, se harán por escrito, mediante carta de correos simple o carta enviada por mano con constancia de recepción, a las siguientes direcciones: a) Superintendencia del Medio Ambiente. Dirección de Administración y Finanzas. Teatinos número doscientos ochenta, piso ocho, Santiago; y b) Inversiones El Raulí. Oficina de Administración. Teatinos número doscientos ochenta, primer piso, Santiago. **VIGÉSIMO SEGUNDO: Personerías.** Las personerías de los representantes de las partes son las siguientes, las cuales no se insertan por ser conocidas de las partes: La personería de don Demetrio Zañartu Bacarreza y de don Francisco Serqueira Abarca para representar a **INVERSIONES EL RAULÍ S.A.** constan en escrituras públicas de fecha trece de noviembre del dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, y de fecha dieciocho de enero del dos mil, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, respectivamente. En tanto, la personería don Cristián Franz Thorud para representar a la Superintendencia del Medio Ambiente y suscribir este contrato en su representación, consta en el Decreto Supremo número setenta y seis, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, del Ministerio del Medio Ambiente, que lo designa en el cargo de Superintendente del Medio Ambiente. **VIGÉSIMO TERCERO: Reducción a escritura pública.** Las partes de común acuerdo facultan al abogado **Francisco Serqueira Abarca**, para que reduzca este contrato de arrendamiento a escritura pública. **VIGÉSIMO CUARTO: Ejemplares.** Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte.- En comprobante y previa lectura firma el

226726061 / 17 NOV

compareciente conjuntamente con el Notario que autoriza. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Repertorio bajo el número ocho mil ochocientos sesenta y ocho guion dos mil dieciseis.- DOY FE.

[Handwritten signature]
FRANCISCO SERQUEIRA ABARCA
C.I. 5.817.703-2



[Large handwritten signature]

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
8ª NOTARIA SANTIAGO
3
* SANTIAGO CHILE *

LA PRESENTE COPIA ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
17 NOV 2016
PABLO GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
8ª NOTARIA DE SANTIAGO

PABLO A. GONZALEZ CAAMAÑO
NOTARIO PUBLICO
8ª NOTARIA SANTIAGO
3
* SANTIAGO CHILE *

ESTA CARILLA SE ENCUENTRA INUTILIZADA
Conforme a lo dispuesto en el Art. 404
Inc. 3º del Código Orgánico de Tribunales

REPUBLICA DE CHILE
CORTE SUPLENTE
SANTO DOMINGO
1998