

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO ENTRE
LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO
AMBIENTE, RUT N° 61.979.950-K, E
INVERSIONES EL RAULÍ S.A., RUT N°
96.895.670-4.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 764

Santiago, 23 DIC 2014

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° 20.713, de Presupuesto del Sector Público para el año 2014; 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° 76/2013, del Ministerio del Medio Ambiente; en la Ley N° 18.834 sobre Estatuto Administrativo; 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, existen necesidades de mejorar sustancialmente las condiciones de las oficinas que actualmente tiene la Superintendencia del

Medio Ambiente, en concordancia con la nueva planificación estratégica desarrollada para el período 2014-2018.

4. Que, por las razones expuestas anteriormente, se solicitó a la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, mediante oficio ordinario N° 1.865/2014, autorización para arrendar los inmuebles ubicados en calle Teatinos N° 280, comuna de Santiago, región Metropolitana.

5. Que, la solicitud de arriendo fue autorizada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, como consta en oficio Ordinario N° 1.791, de fecha 01 de Diciembre de 2014.

6. Que, consecuentemente, con fecha veintidós (22) de Diciembre de 2014, se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Superintendencia del Medio Ambiente e Inversiones El Raulí S.A., en el cual las firmas de sus representantes legales fueron debidamente autorizadas por el Notario Público de la Novena Notaria de Santiago, don Pablo Gonzalez Caamaño.

7. Que, 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:

I) APRUÉBASE, el contrato de arriendo celebrado con fecha 22 de Diciembre de 2014, entre la Superintendencia del Medio Ambiente, RUT N° 61.979.950-K e Inversiones El Raulí S.A., RUT N° 96.895.670-4, cuyo texto es el siguiente:

“En Santiago de Chile, a veintidós de Diciembre de dos mil catorce, 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 Miraflores Ciento Setenta y Ocho, piso tercero, 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 los siguientes inmuebles: Oficinas 801 y 802, del piso ocho, Oficinas 901 y 902, del piso nueve, y estacionamientos doscientos treinta y nueve, doscientos cuarenta, y doscientos cuarenta y uno, la bodega número veinte de dieciocho metros cuadrados, 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 setecientos novecientos uno, de fecha primero de diciembre de dos mil catorce, de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, que autoriza la suscripción del presente contrato, conforme a lo señalado en el artículo veinte de la Ley veinte mil setecientos trece, de presupuesto del sector público para el año dos mil catorce.

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, las Oficinas 801 y 802, del piso ocho y Oficinas 901 y 902, del piso nueve, comprendiendo también los estacionamientos y la bodega señalados en la cláusula primera, en adelante también denominados indistintamente los "Inmuebles" o el "inmueble", los cuales serán destinados exclusivamente al uso de oficinas 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 inmueble.

CUARTO.- Duración: Para todos los efectos, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se pacta por un plazo fijo de diez años, esto es, comienza su vigencia el 1° de Enero de 2015 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 UF 105.976,8 la que se pagará mediante 120 rentas mensuales de arrendamiento de UF 883,14 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 enero de 2015.

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 mail "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 hiciera 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 suprime, 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 de los inmuebles se efectuara el 1° de Enero de 2015 con plena conformidad de la arrendataria.

SEPTIMO: Gastos comunes y servicios especiales: La Arrendataria se obliga a pagar puntualmente en la forma en 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, a los pisos 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 los bienes arrendados, 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 cree 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 de los bienes arrendados 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 los Inmuebles arrendados;

d) Hacer modificaciones estructurales o substanciales a los Inmuebles arrendados, sin permiso previo de la Arrendadora; y

e) Introducir modificaciones o mejoras, o hacer trabajos de remodelación a los Inmuebles arrendados, 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 de los Bienes Arrendados: 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 los inmuebles arrendados 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 de los mismos inmuebles. 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, en caso fortuito no imputable en forma alguna a la Arrendataria, o a defectos de construcción, fabricación, instalación o funcionamiento de los bienes arrendados.

DECIMO.- Habilitación y Mejoras:

Conjuntamente con la celebración de este contrato o durante el mes de Enero de 2015, las partes celebrarán a petición y en el exclusivo interés de SMA, un contrato de mandato, mediante el cual la Arrendataria, en calidad de mandante, entregará a la Arrendadora, en calidad de mandataria, \$ 941.000.000.- (Novecientos cuarenta y un millones de pesos), a título de provisión de fondos, para destinarse únicamente al objeto del mandato. Este contrato de mandato es completamente independiente del contrato de arrendamiento y de su vigencia. Dicho mandato tendrá por objeto la contratación de una empresa constructora designada por la Arrendataria, bajo su entera responsabilidad, para la ejecución por suma alzada y en nombre y representación de SMA, de un contrato de construcción de instalaciones y habilitación de los pisos materia de este contrato de arrendamiento, conforme al proyecto, planos, presupuesto y especificaciones técnicas provistas por profesionales de la

SMA, también bajo su exclusiva responsabilidad, en adelante, el "Proyecto". La habilitación de los pisos conforme al Proyecto, no comprenderá muebles de oficinas de ningún tipo ni maquinarias de oficinas. La ejecución del Proyecto será fiscalizada por la propia arrendataria, mediante la designación bajo su responsabilidad, de un inspector técnico de obras, que le rendirá cuenta directamente. Los honorarios del inspector técnico serán de cargo de la Arrendataria y pagados con recursos no comprendidos en el mandato. Para proceder al pago de anticipos y de cada uno de los Estados de Pago de la ejecución del Proyecto, la Arrendataria deberá aprobar formalmente y por escrito, el respectivo Estado de Pago presentado por la empresa constructora. Una vez que la Arrendataria le otorgue a la empresa constructora su aprobación final a las obras y las reciba conforme, la Arrendadora le entregará a la Arrendataria, como única rendición de cuentas, una liquidación de los pagos efectuados con cargo a los fondos recibidos. Será suficiente e inapelable aprobación de las obras, el visto bueno puesto en la liquidación de los pagos. Los trámites y gastos municipales de esta habilitación serán de cargo de la arrendataria."

Con posterioridad a las habilitaciones a que se refiere el párrafo anterior, y durante la vigencia del Contrato, la Arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar habilitaciones o mejoras en los inmuebles arrendados. La Arrendataria, por su parte, durante la vigencia del Contrato, podrá introducir modificaciones o mejoras en los bienes arrendados y retirarlos cuando desee sin detrimento de los Inmuebles, 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. 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 de los Inmuebles arrendados. 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 los inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. La Arrendadora declara que los inmuebles arrendados no están afectos a prohibiciones que impidan su uso para fines comerciales.

DECIMO SEGUNDO.- 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 los inmuebles arrendados. 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 a los Inmuebles arrendados, 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 los bienes arrendados sean visitados 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 los Inmuebles arrendados 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 de esos bienes 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 de los inmuebles arrendados, 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 a los inmuebles 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 los inmuebles, sin previa autorización escrita de la Arrendadora; y D) Si se cambia el destino de los inmuebles.

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 a los inmuebles inadecuados para los fines que han sido arrendados.

DECIMO SEXTO.- Restitución de los Inmuebles: La Arrendataria se obliga a restituir a la Arrendadora los Inmuebles objetos 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 los inmuebles, 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 pudieren presentar los Inmuebles, 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 de todos los inmuebles arrendados, 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 de los inmuebles arrendados por parte de la Arrendataria.

DECIMO SEPTIMO.- Garantía: A fin de garantizar la conservación de los inmuebles arrendados y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en los inmuebles arrendados, 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 883,14 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 sean desocupados los inmuebles arrendados 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.- Comisión de corretaje: Las arrendataria se obliga a pagar a Jaime Sarrá Propiedades Limitada., rol único tributario número setenta y ocho millones ochocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos diez guión dos, por concepto de corretaje de propiedades una comisión total de UF 2.522,24 (dos mil quinientos veintidós coma veinticuatro unidades de fomento), mediante cheque, vale vista o transferencia electrónica a la cuenta corriente N° 01-77853-6, del Banco Santander, dando aviso al mail: contabilidadfe@sarrapropiedades.cl, contra recepción de la factura o documento de respaldo correspondiente. Se considerará la UF de la fecha de emisión de la mencionada factura.

DECIMO NOVENO.- 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.

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

VIGÉSIMO PRIMERO.- Arbitraje: Cualquier dificultad que pudiere producirse entre las partes en relación al presente contrato, será resuelta necesariamente por un árbitro arbitrador, designado de común acuerdo por las partes, de entre la nómina de árbitros que forman parte del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. En caso de no existir acuerdo para el nombramiento del árbitro, su designación se efectuará por la Justicia Ordinaria, pero sólo de entre los integrantes de la nómina referida. El árbitro arbitrador procederá sin forma de juicio, en única instancia y conforme a las disposiciones del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas normas las partes declaran conocer y aceptar, acordando desde ya someterse a las mismas. Las resoluciones del árbitro serán inapelables y contra ellas no procederá el recurso de casación.

VIGESIMO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- 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 CUARTO.- 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 QUINTO.- Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte." Hay firmas.

II) IMPÚTESE el gasto que implica la presente resolución a la Partida 25, Capítulo 03, Programa 01, Subtítulo 22, del presupuesto vigente de la Superintendencia del Medio Ambiente.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.



Serqueira
DHE/NOG

DISTRIBUCIÓN:

- Inversiones El Raulí S.A., RUT N° 96.895.670-4, con domicilio en calle Teatinos N° 280, primer piso, Santiago.

C/C:

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



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES EL RAULÍ S.A.

A

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.

En Santiago de Chile, a veintidós de Diciembre de dos mil catorce, 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 Miraflores Ciento Setenta y Ocho, piso tercero, 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 los siguientes inmuebles: Oficinas 801 y 802, del piso ocho, Oficinas 901 y 902, del piso nueve, y estacionamientos doscientos treinta y nueve, doscientos cuarenta, y doscientos cuarenta y uno, la bodega número veinte de dieciocho metros cuadrados, 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



FSA ?



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 setecientos novecientos uno, de fecha primero de diciembre de dos mil catorce, de la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, que autoriza la suscripción del presente contrato, conforme a lo señalado en el artículo veinte de la Ley veinte mil setecientos trece, de presupuesto del sector público para el año dos mil catorce.

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, las Oficinas 801 y 802, del piso ocho y Oficinas 901 y 902, del piso nueve, comprendiendo también los estacionamientos y la bodega señalados en la cláusula primera, en adelante también denominados indistintamente los "Inmuebles" o el "inmueble", los cuales serán destinados exclusivamente al uso de oficinas 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 inmueble.

CUARTO.- Duración: Para todos los efectos, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato se pacta por un plazo fijo de diez años, esto es, comienza su vigencia el 1° de Enero de 2015 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 UF 105.976,8 la que se pagará mediante 120 rentas mensuales de arrendamiento de UF 883,14 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 enero de 2015.

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 mail "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 suprime, 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 de los inmuebles se efectuara el 1° de Enero de 2015 con plena conformidad de la arrendataria.

SEPTIMO: Gastos comunes y servicios especiales: La Arrendataria se obliga a pagar puntualmente en la forma en 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, a los pisos 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 los bienes arrendados, 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 cree 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 de los bienes arrendados 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 los Inmuebles arrendados;

d) Hacer modificaciones estructurales o substanciales a los Inmuebles arrendados, sin permiso previo de la Arrendadora; y

e) Introducir modificaciones o mejoras, o hacer trabajos de remodelación a los Inmuebles arrendados, 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 de los Bienes Arrendados: 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 los inmuebles arrendados 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 de los mismos inmuebles. 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, en caso fortuito no imputable en forma alguna a la Arrendataria, o a defectos de construcción, fabricación, instalación o funcionamiento de los bienes arrendados.

DECIMO.- Habilitación y Mejoras:

Conjuntamente con la celebración de este contrato o durante el mes de Enero de 2015, las partes celebrarán a petición y en el exclusivo interés de SMA, un contrato de mandato, mediante el cual la Arrendataria, en calidad de mandante, entregará a la Arrendadora, en calidad de mandataria, \$ 941.000.000.- (Novecientos cuarenta y un millones de pesos), a título de provisión de fondos, para destinarse únicamente al objeto del mandato. Este contrato de mandato es completamente independiente del contrato de arrendamiento y de su vigencia. Dicho mandato tendrá por objeto la contratación de una empresa constructora designada por la Arrendataria, bajo su entera responsabilidad, para la ejecución por suma alzada y en nombre y representación de SMA, de un contrato de construcción de instalaciones y habilitación de los pisos materia de este contrato de arrendamiento, conforme al proyecto, planos, presupuesto y especificaciones técnicas provistas por profesionales de la SMA, también bajo su exclusiva responsabilidad, en adelante, el "Proyecto". La habilitación de los pisos conforme al Proyecto, no comprenderá muebles de oficinas de ningún tipo ni maquinarias de oficinas. La ejecución del Proyecto será fiscalizada por la propia arrendataria, mediante la designación bajo su responsabilidad, de un inspector técnico de obras, que le rendirá cuenta directamente. Los honorarios del inspector técnico serán de cargo de la Arrendataria y pagados con recursos no comprendidos en el mandato. Para proceder al pago de anticipos y de cada uno de los Estados de Pago de la ejecución del Proyecto, la Arrendataria deberá aprobar formalmente y por escrito, el respectivo Estado de Pago presentado por la empresa constructora. Una vez que la Arrendataria le otorgue a la empresa constructora su aprobación final a las obras y las reciba conforme, la Arrendadora le entregará a la Arrendataria, como única rendición de cuentas, una liquidación de los pagos efectuados con cargo a los fondos recibidos. Será suficiente e inapelable aprobación de las obras, el visto bueno puesto en la liquidación de los pagos. Los trámites y gastos municipales de esta habilitación serán de cargo de la arrendataria."





Con posterioridad a las habilitaciones a que se refiere el párrafo anterior, y durante la vigencia del Contrato, la Arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar habilitaciones o mejoras en los inmuebles arrendados. La Arrendataria, por su parte, durante la vigencia del Contrato, podrá introducir modificaciones o mejoras en los bienes arrendados y retirarlos cuando desee sin detrimento de los Inmuebles, 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. 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 de los Inmuebles arrendados. 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 los inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. La Arrendadora declara que los inmuebles arrendados no están afectos a prohibiciones que impidan su uso para fines comerciales.





DECIMO SEGUNDO.- 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 los inmuebles arrendados. 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 a los Inmuebles arrendados, 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 los bienes arrendados sean visitados 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 los Inmuebles arrendados 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 de esos bienes 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 de los inmuebles arrendados, 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 a los inmuebles 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 los inmuebles, sin previa autorización escrita de la Arrendadora; y D) Si se cambia el destino de los inmuebles.

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 a los inmuebles inadecuados para los fines que han sido arrendados.

DECIMO SEXTO.- Restitución de los Inmuebles: La Arrendataria se obliga a restituir a la Arrendadora los Inmuebles objetos 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 los inmuebles, 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 pudieren presentar los Inmuebles, 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 de todos los inmuebles arrendados, 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 de los inmuebles arrendados por parte de la Arrendataria.

DECIMO SEPTIMO.- Garantía: A fin de garantizar la conservación de los inmuebles arrendados y su restitución en el estado a que se refiere la cláusula anterior; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en los inmuebles arrendados, 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 883,14 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 sean desocupados los inmuebles arrendados 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.- Comisión de corretaje: Las arrendataria se obliga a pagar a Jaime Sarrá Propiedades Limitada., rol único tributario número setenta y ocho millones ochocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos diez guión dos, por concepto de corretaje de propiedades una comisión total de UF 2.522,24 (dos mil quinientos veintidós coma veinticuatro unidades de fomento), mediante cheque, vale vista o transferencia electrónica a la cuenta corriente N° 01-77853-6, del Banco Santander, dando aviso al mail: contabilidadfe@sarrapropiedades.cl., contra recepción de la factura o documento de respaldo correspondiente. Se considerará la UF de la fecha de emisión de la mencionada factura.

DECIMO NOVENO.- 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.

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

VIGÉSIMO PRIMERO.- Arbitraje: Cualquier dificultad que pudiere producirse entre las partes en relación al presente contrato, será resuelta necesariamente por un árbitro arbitrador, designado de común acuerdo por las partes, de entre la nómina de árbitros que forman parte del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. En caso de no existir acuerdo para el nombramiento del árbitro, su designación se efectuará por la Justicia Ordinaria, pero sólo de entre los integrantes de la nómina referida. El árbitro arbitrador procederá sin forma de juicio, en única instancia y conforme a las disposiciones del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas normas las partes declaran conocer y aceptar, acordando desde ya someterse a las mismas. Las resoluciones del árbitro serán inapelables y contra ellas no procederá el recurso de casación.

VIGESIMO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- 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



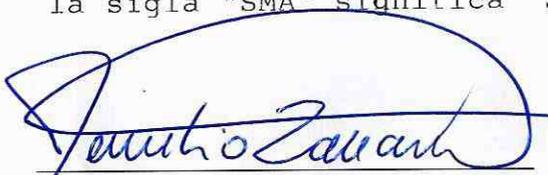
RA

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 CUARTO.- 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 QUINTO.- Este contrato se firma en dos ejemplares, del mismo valor y tenor, quedando un ejemplar en poder de cada parte. Para efectos de este contrato la sigla "SMA" significa SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE.


DEMETRIO ZAÑARTU BACARREZA
C.I.: 10.750.189-4


FRANCISCO SERQUEIRA ABARCA
C.I.: 5.817.703-2

p.p. INVERSIONES EL RAULI S.A.
ARRENDADORA


SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
SUPERINTENDENTE
CRISTIAN FRANZ THORUD
C.I.: 10.768.911-7

p.p. SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE (SMA)
ARRENDATARIA

AUTORIZO LAS FIRMAS DE DON FRANCISCO OSVALDO SERQUEIRA ABARCA, C.I. N° 5.817.703-2, don DEMETRIO ZAÑARTU BACARREZA, C.I. N° 10.750.189-4, en representación de INVERSIONES EL RAULI S.A. Rol N° 96.895.660-4. y don CRISTIAN FRANZ THORUD, C.I. N° 10.768.911-7, en representación de SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE, ROL N° 61.979.950-K.- SANTIAGO, 23 DE DICIEMBRE DE 2014.-


DHE/NOC



FRANCISCO SERQUEIRA A.
ABOGADO

Santiago, 23 de Diciembre de 2014

Señor
Nicolás Ortiz Correa
Superintendencia del Medio Ambiente
Miraflores 178 - piso 17
PRESENTE

Estimado Nicolás :

Por medio de la presente, te adjunto un ejemplar original, debidamente firmado por todas las partes, del Contrato de Arrendamiento del 22 de Diciembre de 2014, entre Inversiones El Raulí S.A. y la Superintendencia del Medio Ambiente.

Sin otro particular, te saluda atentamente,



Francisco Serqueira A.
ABOGADO

FSA/mifl.
Incl.: lo citado



MINISTERIO DE HACIENDA
Dirección de Presupuestos
Reg.505NN - 24/11/2014



1791

ORD.: N° _____ /

ANT.: Oficio N°1865 del 2014 de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Autoriza contrato de arrendamiento de inmueble.

SANTIAGO, - 1 DIC. 2014

DE : DIRECTOR DE PRESUPUESTOS.

A : SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE.

- 1.- Mediante oficio del antecedente se ha solicitado autorización para arrendar inmueble destinado al funcionamiento de las oficinas del nivel central de la Superintendencia del Medio Ambiente.
- 2.- Vistos los antecedentes, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°20.713, esta Dirección autoriza contrato de arrendamiento del inmueble mencionado en el punto anterior, cuyas características se detallan a continuación:
 - i. Ubicación : Calle Teatinos N°280, comuna de Santiago, región Metropolitana.
 - ii. Costo de arriendo mensual : UF 1.243,72.
 - iii. Plazo : 10 años a partir del mes de diciembre del año 2014, con cláusula de renovación por periodos anuales.
- 3.- El gasto que involucre la presente autorización será financiado con cargo al presupuesto vigente del subtítulo 22, "Bienes y Servicios de Consumo", de la Superintendencia del Medio Ambiente y, deberá enmarcarse a los recursos que anualmente consulte su presupuesto.



Saluda atentamente a Ud.,



SERGIO GRANADOS AGUILAR
Director de Presupuestos

Distribución

- . Superintendente del Medio Ambiente.
- . Sector Ministerios Políticos y Medio Ambiente.
- . Sector Inversiones.
- . Oficina de Partes DIPRES.