



MFS. REPERTORIO N° 3.632/2015

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA CAUTÍN S.A.

A

**COMISIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE CERTIFICACIÓN
DE COMPETENCIAS LABORALES - CHILEVALORA**

EN SANTIAGO DE CHILE, a diez de Abril del dos mil quince, ante mí, **GUSTAVO MONTERO MARTI**, Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago don **JOSE MUSALEM SAFFIE**, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según **Decreto número doscientos once - dos mil quince**, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de fecha seis de Abril de dos mil quince, protocolizado al final de los Registros del mes de Abril del mismo año, comparecen: **INMOBILIARIA CAUTÍN S.A.**, Rol Único Tributario número ochenta y seis millones ochocientos ochenta y cuatro mil novecientos guión dos, representada, según se acreditará, por don **Juan Pablo Díaz Cumsille**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cuatro millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos doce guión cuatro, ambos domiciliados para estos efectos, en calle Miraflores número doscientos veintidós piso veinticuatro, comuna de Santiago, Región Metropolitana, por una parte, en adelante, también

R



indistintamente, como la "ARRENDADORA"; y por la otra, la "COMISIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS LABORALES", en adelante "la arrendataria" o "CHILEVALORA", servicio público creado por ley número veinte mil doscientos sesenta y siete, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil seis cientos diez guión uno, representada por doña XIMENA CECILIA CONCHA BAÑADOS, cédula nacional de identidad número nueve millones ocho cientos cincuenta y siete mil ocho cientos guión cinco, de profesión asistente social, divorciada, nacionalidad chilena, ambos domiciliados para estos efectos en calle Miraflores número ciento treinta, piso catorce, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO: ANTECEDENTES.** INMOBILIARIA CAUTIN S.A., es dueña de los inmuebles que a continuación se singularizan: Piso ocho, y los Estacionamientos número treinta y tres del segundo subterráneo y Las bodegas números catorce y quince del segundo subterráneo, todos del Edificio Torre Los Andes, ubicado en calle Miraflores número ciento treinta, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante las "PROPIEDADES". La oficina antes individualizada se encuentra inscrita a favor de la propietaria a fojas setenta y seis mil seiscientos cinco Número ciento dieciséis mil doscientos treinta y ocho del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago todas del año dos mil once. El estacionamiento antes individualizado se encuentra inscrito a favor de la propietaria a fojas setenta y seis mil seiscientos seis Número ciento dieciséis mil doscientos treinta y nueve del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de año dos mil once. Las Bodegas antes individualizadas se encuentran inscritas a favor de la propietaria a fojas setenta y seis mil seiscientos seis Número ciento dieciséis mil doscientos cuarenta del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de año dos mil once. Todos los anteriores inmuebles, en adelante las "PROPIEDADES". **SEGUNDO: ARRENDAMIENTO.** Por el presente instrumento la ARRENDADORA, representada en la forma señalada, entrega en



arrendamiento al ARRENDATARIO la "PROPIEDADES", el que por medio de su(s) representante(s) antes individualizado(s) declara(n) recibir, con el fin de destinarlas exclusivamente a sus oficinas, estacionamientos y bodegas, respectivamente. En el evento que el ARRENDATARIO no restituyere las PROPIEDADES en la fecha de término del contrato de arrendamiento, continuará obligado a pagar mensualmente la renta convenida aumentada en un cincuenta por ciento , hasta que efectúe la restitución de las PROPIEDADES, sin perjuicio del derecho de la ARRENDADORA para exigir el lanzamiento del ARRENDATARIO, y la eventual indemnización de perjuicios. **TERCERO: DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato regirá desde el primero de Abril de dos mil quince y tendrá una duración de tres años, por lo que expirará el día treinta de Abril de dos mil dieciocho. Vencido dicho plazo, el contrato se renovará en forma automática por períodos iguales y sucesivos de uno año cada uno, salvo que alguna de las partes dé aviso de término a la otra, por carta certificada dirigida al domicilio de dicha parte indicado en la comparecencia o al nuevo domicilio que la parte haya comunicado por escrito a la otra, con una anticipación mínima de ciento ochenta días al vencimiento del período antes señalado o de cualquiera de sus prórrogas. **CUARTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO.** La renta mensual de arrendamiento, expresada en Unidades de Fomento, que se pagará, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en su equivalente en pesos moneda nacional al día de su pago, será de **ciento sesenta Unidades de Fomento**, y se pagará en cheque en el domicilio de la arrendadora o por medio de transferencia electrónica a la cuenta corriente número cero cero guión cero uno seis guión cero siete uno siete cuatro guión siete siete del Banco de Chile, cuyo titular es Inmobiliaria Cautín S.A.. La no recepción de un aviso de cobranza, no eximirá al ARRENDATARIO de su obligación del pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato. **QUINTO: UNIDAD DE FOMENTO.** En el evento que la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de reajustabilidad diaria sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor, IPC, en los

R



mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, tanto la renta de arrendamiento como las multas que contempla este contrato, se reducirán a pesos moneda corriente nacional, al primer día del mes de la modificación, y se reajustarán mensualmente desde ese instante en adelante para todos los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o por el organismo que legalmente lo reemplace. **SEXTO: OTROS PAGOS.** El ARRENDATARIO estará obligado a pagar los gastos comunes que correspondan a las PROPIEDADES. Además, estará obligado a pagar a quién corresponda, los consumos de luz, gas, agua potable, extracción de basuras y demás consumos y servicios que no queden incluidos en el cobro de los gastos comunes, que fueren procedentes. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la ARRENDADORA para solicitar la suspensión de los servicios. No obstante, el ARRENDATARIO deberá ser notificado por escrito del atraso y tendrá diez días hábiles para pagar la deuda antes que proceda el corte del suministro respectivo. **SÉPTIMO: MULTA EN CASO DE MORA.** En caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, si procediere, la suma a pagar por el ARRENDATARIO devengará el interés máximo convencional para operaciones reajustables, a título de multa, calculado desde la fecha de la mora o simple retardo, hasta la del pago efectivo. **OCTAVO: VISITAS A LA PROPIEDAD.** El ARRENDATARIO se obliga a dar las facilidades necesarias para que la ARRENDADORA, o quién la represente, pueda visitar las PROPIEDADES cuando lo desee. Las visitas a las PROPIEDADES deberán ser notificadas por escrito con veinticuatro horas de anticipación, realizarse en horario hábil y de modo que no perturben el normal desarrollo de las actividades del ARRENDATARIO. **NOVENO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El retardo de diez días, a contar del día cinco de cada mes, en el pago de la renta y/o gastos comunes, dará derecho a la ARRENDADORA para poner término de forma inmediata al contrato de



subarrendamiento, en la forma prescrita por la ley. **DÉCIMO: PROHIBICIONES.** Queda prohibido al ARRENDATARIO: **uno.** Destinar las PROPIEDADES a un fin distinto del señalado en este contrato. **dos.** Ceder en todo o parte el contrato de arrendamiento a cualquier título o pactar subarrendamientos. La infracción a esta prohibición hará al ARRENDATARIO responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la ARRENDADORA. **tres.** Hacer mejoras o variaciones en las PROPIEDADES sin el consentimiento previo de la ARRENDADORA. **cuatro.** Causar molestias a los vecinos, introducir animales, materiales explosivos inflamables o de mal olor en las PROPIEDADES arrendadas. **cinco.** No respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio. La contravención a estas obligaciones dará derecho a la parte arrendadora para solicitar el término del contrato de arrendamiento y la restitución inmediata de las PROPIEDADES. En este caso, las rentas de arrendamiento se pagarán hasta la fecha de restitución de las PROPIEDADES. **DÉCIMO PRIMERO: MEJORAS.** La ARRENDADORA no tendrá obligación de hacer mejoras en las PROPIEDADES. Toda mejora estructural deberá ser aprobada por la ARRENDADORA, la cual deberá ser notificada por escrito y tendrá diez días hábiles para responder. Si no respondiese en este plazo se considerará aprobada la petición. Las mejoras que estén permanentemente adheridas a las PROPIEDADES, y que no se puedan separar sin detrimento, quedarán en beneficio de las PROPIEDADES desde el momento mismo en que sean ejecutadas, sin que la ARRENDADORA deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. La arrendadora autoriza desde ya a la arrendataria para que realice las modificaciones necesarias para habilitar la propiedad para su pleno uso, entendiendo por tales las que se establezcan en el proyecto de mejora, el que podrá considerar la instalación o retiro de paneles divisorios, adaptación de las redes eléctrica y computacional, cambio de alfombra, pintura, arreglo o reemplazo en mobiliario de las instalaciones de baños y cocina, entre otros. **DÉCIMO SEGUNDO: MANTENCIÓN DE LAS PROPIEDADES.** Se deja constancia que las

R



PROPIEDADES se encuentra en buen estado de conservación, y que es obligación de la ARRENDADORA entregarlas al ARRENDATARIO con todos sus artefactos e instalaciones en buen estado de funcionamiento. Se dejará oportunamente constancia de cuáles son estas instalaciones y su estado. Será obligación de la ARRENDADORA mantener las PROPIEDADES en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, haciendo durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del ARRENDATARIO. Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas que según la costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del ARRENDATARIO o de las personas por las cuales éste responde. Especialmente, se consideran "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, estuches, timbre, interruptores de la instalación eléctrica; los trabajos normales de mantención y funcionamiento de los servicios de calefacción y agua caliente. El ARRENDATARIO deberá, además, respetar estrictamente las normas del Reglamento de Copropiedad del Edificio a que pertenece las PROPIEDADES arrendada, el cual, en este acto, declara conocer y aceptar en todas sus partes, y deberá enviar oportunamente a la ARRENDADORA el aviso de cobro de contribuciones de bienes raíces. **DÉCIMO TERCERO: ROBOS Y PERJUICIOS.** La ARRENDADORA no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la PROPIEDADES arrendadas o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en los ascensores y cualquier caso fortuito o de fuerza mayor. **DÉCIMO CUARTO: RESTITUCIÓN DE LAS PROPIEDADES.** Las PROPIEDADES objeto de este contrato se entregan en buen estado de conservación y mantenimiento y el ARRENDATARIO se obliga a restituirla inmediatamente que termine este contrato en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro



ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las PROPIEDADES, poniéndola a disposición de la ARRENDADORA y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirse los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó las PROPIEDADES, de los gastos comunes o servicios especiales, como igualmente de los consumos de energía eléctrica, gas, agua, basura y otros similares no incluidos en los gastos comunes y servicios especiales. **DÉCIMO QUINTO: GARANTÍA DE ARRIENDO.** A fin de garantizar la conservación de las PROPIEDADES y su restitución en el mismo estado en que las recibe, la devolución y conservación de especies y artefactos que se indicarán en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en las PROPIEDADES arrendadas, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el ARRENDATARIO entrega en este acto la suma equivalente en pesos a esta fecha de **ciento sesenta Unidades de Fomento** a la ARRENDADORA, la cual garantizará el pago de cuentas de energía, gas, agua, u otro que podrían quedar impagas, así como cualquier deterioro o perjuicio que se ocasione a las PROPIEDADES. La ARRENDADORA devolverá esta garantía al ARRENDATARIO dentro del plazo de noventa días después de terminado este contrato de subarrendamiento, y una vez que hubieran sido entregadas a su satisfacción las PROPIEDADES. El ARRENDATARIO autoriza desde ya a la ARRENDADORA para deducir de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del ARRENDATARIO que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de subarrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes. **DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD.** Serán de cargo del ARRENDATARIO los gastos y responsabilidad que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del



uso a que se destinarán las PROPIEDADES, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, tributarias, municipales, legales o reglamentarias. Serán de cargo de la ARRENDADORA los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón de la estructura o seguridad del Edificio en sí mismo, y no con relación a la naturaleza de los servicios del ARRENDATARIO. Sin perjuicio de lo anterior, será de cargo de la arrendadora el pago oportuno de las contribuciones a bienes raíces correspondientes a las Propiedades objeto de este contrato. **DÉCIMO SEPTIMO: DOMICILIO.** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios. **DÉCIMO OCTAVO: GASTOS.** Todos los gastos notariales como los de inscripción de la presente escritura pública, en su caso, serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO. **DÉCIMO NOVENO: FACULTAD AL PORTADOR.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir todas las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, que sean pertinentes efectuar en los registros que procedan. **PERSONERIAS:** La **personería** de don Juan Pablo Díaz Cumsille para representar a la sociedad INMOBILIARIA CAUTÍN S.A., consta de escritura pública de fecha veinte de Octubre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada en la Notaría de Santiago, de don Enrique Morgan Torres. La **personería** de doña Ximena Concha Bañados, para actuar en representación de la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, consta del artículo nueve de la ley número veinte mil doscientos sesenta y siete y del Decreto Afecto número ochenta y nueve, de trece de julio de dos mil nueve, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, cuya publicación fue efectuada en el Diario Oficial con fecha siete de septiembre de dos mil nueve. Las personerías anteriores no se insertan por ser conocidas de las partes y haberlas tenido a la vista el Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Santiago Magno. En comprobante y previa

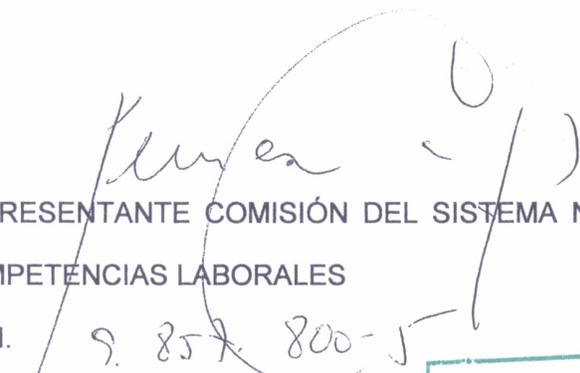


lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre INMOBILIARIA CAUTÍN S.A. A COMISIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS LABORALES - CHILEVALORA. DOY FE



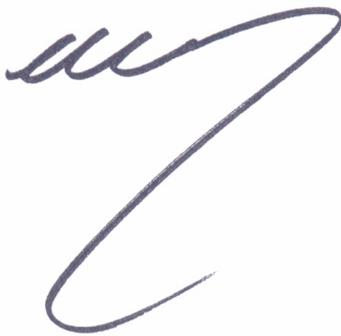
 

REPRESENTANTE INMOBILIARIA CAUTÍN S.A.
C.N.I. 4.886.312-4

REPRESENTANTE COMISIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS LABORALES
C.N.I. 9.857.800-5

La presente copia es testimonio fiel de su original
14 ABR 2015
JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO





R

3

