

ACC: 1540449

**REF: Aprueba Contrato de Arrendamiento de
Inmueble en la Decima Región de Los
Lagos.**

RESOLUCION EXENTA DAF N° 265 /

SANTIAGO, 13 JUN 2017

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N°18.410, Orgánica de SEC, artículo 7°, letra e); en el DFL N°1/19653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 20.981, sobre presupuesto para el sector público correspondiente al año 2017; y la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, sobre trámite toma de razón.

CONSIDERANDO:

1.- Que, debido al aumento de requerimiento de información de los usuarios de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles de la Decima Región, se ha procedido a arrendar un nuevo inmueble, con el objeto de contar con oficinas adecuadas para el normal desarrollo de las actividades de esta Superintendencia, particularmente en las Direcciones Regionales.

2.- Que, en virtud de los antecedentes expuestos la Superintendencia contrató el arriendo de un inmueble donde funcionará la Dirección Regional de la Decima Región con asiento en la ciudad de Puerto Montt.

3.- Que, la Superintendencia dispone los fondos para el pago del servicio que se contrata.

RESUELVO:

1°. **APRUÉBESE**, el contrato de arrendamiento de inmueble, de fecha 02 de mayo de 2017, suscrito por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, en adelante "SEC" RUT N° 60.510.000-7, y por la sociedad "INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LIMITADA, cuyas cláusulas son las siguientes:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

En Puerto Montt, con fecha 02 de mayo de 2017, entre la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LTDA.**, Rut. 77.457.820-K, representada por doña **MARIA VERONICA SUBIABRE CARDENAS**, Rut. 8.889.031-0, ambas con domicilio comercial en calle Aníbal Pinto N° 142 de la ciudad de Puerto Montt, en adelante “la arrendadora” y la SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES., Rut 60.510.000-7, representada por don **LUIS AVILA BRAVO**, Rut. 8.476.675-5, ambos con domicilio en calle Avda Libertador Bernardo O’Higgins 1449 piso 13, comuna de Santiago de la ciudad de Santiago, en adelante “la arrendataria”, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La arrendadora es dueña de un lote con accesibilidad por calle Aníbal Pinto número ciento cuarenta y dos, cuyo plano, memoria explicativa y certificado de aprobación de fusión N° 22 de fecha 10 de octubre de 2014, todos aprobados por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puerto Montt y autorización especial N° 87 del Servicio de Impuestos Internos se archivaron bajo los números 5658, 5659, 5660 y 5661 en los documentos anexos del Registro de Propiedad, que tiene una superficie total de 260 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: con calle Urmeneta en 8,00 metros; SUR: con otros propietarios y sitio seis en 8,00 metros; ESTE: con otros propietarios Carabineros de Chile en 32,50 metros; OESTE: con calle Aníbal Pinto en 32,50 metros. Este inmueble figura inscrito a su nombre a fs. 5040 N° 6579 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, correspondiente al año 2014 y figura bajo el Rol de avalúos N° 203-31 de la comuna de Puerto Montt. En el referido inmueble, la arrendadora construyó un edificio con fines comerciales y servicios, denominado Edificio Murano, el que cuenta con Certificación de Recepción Definitiva N° ROE-2016-64, emanada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puerto Montt.

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, para quien acepta y recibe su representante antes individualizado, un local comercial de ciento treinta y cinco metros cuadrados, situado en el séptimo piso del Edificio Murano, la cual se encuentra con habilitaciones de oficina, sala de reuniones, aire acondicionado y kitchenette.

TERCERO: La arrendataria destinará el inmueble objeto del presente arrendamiento, exclusivamente a oficina o local comercial, quedándole absolutamente prohibido el destinarla o usarla en un fin distinto. Corresponderá exclusivamente a la arrendataria la obtención de todo permiso, patente o autorización dada por cualquier autoridad y que corresponda o permita el funcionamiento de la oficina o local comercial para el que se arrienda el inmueble objeto del presente contrato. Asimismo, será de su exclusivo cargo el pago de toda suma de dinero, por cualquier concepto, que sea procedente según los fines señalados.

CUARTO: Queda prohibido a la arrendataria ceder, a cualquier título, el presente contrato y el todo o parte del inmueble arrendado, así como su subarrendamiento, sin autorización previa y escrita de la arrendadora.

QUINTO: El presente contrato comenzará a regir el día 01 de Mayo de 2017 y tendrá una duración de tres años, es decir, hasta el día 30 de Abril del año 2019. Una vez expirado el plazo señalado, se entenderá prorrogado en forma automática por períodos de doce meses, salvo el caso de que alguna de las partes de aviso a la otra de su intención de no perseverar en el contrato, lo que hará por medio de la remisión de una carta certificada notarial, al domicilio señalado en este contrato, con una anticipación de, a lo menos, noventa días corridos antes de la fecha de expiración convenida o de alguna de las prórrogas.

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a UF 52,1 más el Impuesto al valor agregado, totalizando la suma de UF 62 (Sesenta y dos Unidades de Fomento), la que será pagada por la arrendataria en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes de vigencia del presente contrato, según el valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha del pago respectivo. El pago será efectuado a través de depósito directo o transferencia electrónica a la cuenta corriente N°66714896, que la arrendadora mantiene en el Banco Santander. En el evento de que el pago se haga por transferencia electrónica, se enviará el comprobante de esta operación, al correo electrónico lvargash@telcard.cl. Será prueba suficiente del pago y servirá como recibo del mismo, el comprobante de depósito o de transferencia electrónica en la cuenta corriente indicada. En el evento de que el pago de cualquiera renta mensual se efectúe más allá del plazo señalado en la presente cláusula, la arrendataria pagará a la arrendadora, a título de indemnización por el retardo, la suma equivalente al uno por ciento de la renta mensual, por cada día de retraso en el que incurra, sin perjuicio de las demás sanciones que corresponda de acuerdo a los términos del presente contrato y de la ley.

SEPTIMO: Serán obligaciones de la arrendataria las siguientes, todas las que se hacen extensivas a las demás personas a quienes la arrendataria ceda o permita el uso de su oficina o estacionamiento, por cualquier título que fuere y a las personas que, por cualquier motivo, los ocupen o permanezcan en tales inmuebles, sean sus parientes, empleados, arrendatarios, usuarios, dependientes, clientes y, en general a toda persona a la que la arrendataria permita el acceso a estas dependencias:

- 1) La arrendataria no podrá, sin autorización previa y escrita de la arrendadora, cambiar, alterar o modificar puertas o ventanas de las oficinas, como asimismo el color de los elementos de las terminaciones de las mismas.
- 2) La arrendataria no podrá agregar artefactos de decoración, iluminación, publicidad o de cualquier otro tipo cuando estos cambios afecten o se instalen en espacios comunes, fachadas, revestimientos exteriores del edificio o aspectos visuales del mismo desde el exterior, como afiches, letreros, etc. Para efectos de identificar o individualizar desde el pasillo de espacios comunes a las personas naturales o jurídicas que ocupan cada oficina, se deberá dar cumplimiento estricto al formato de señalética establecido para tales efectos en cuanto a materialidad, dimensiones, tipo, tamaño y color de letras a utilizar, como asimismo al tipo de timbre, visor y/o cámara, intercomunicador, todos definidos o equivalente en diseño y calidad previamente aprobada e informada por la arrendadora.
- 3) La arrendataria no podrá instalar o usar cortinajes, persianas u otros elementos interiores o exteriores en las ventanas de las oficinas o locales que no sean del color o tipo definido para el total del edificio por la arrendadora como por ejemplo, cortinas Roller M tres cuatro E cero cinco Light White de Luxalon, o en su defecto alguna de las siguientes: Persiana horizontal clásica aluminio Luxaflex dieciséis milímetros, Color Blanco Nieve; Persiana horizontal clásica aluminio Luxeflex milímetros, color Blanco Nieve; Cortina Rolloer Panamá Luxaflex cinco por ciento, Color Blanco o Cortina Enrollable Flexalum cinco por ciento, color Blanco Uno.
- 4) La arrendataria no podrá acopiar, almacenar o mantener cualquier tipo de material o desechos, productos o mercancías, ya sea transitoria o permanentemente, en los espacios comunes.
- 5) En el evento que un conjunto de oficinas que se enfrentan a un mismo pasillo tengan un mismo arrendatario, éste podrá proponer a la arrendadora el otorgamiento del uso exclusivo, temporal y renovable de dicho pasillo proponiendo el tipo de cierre, modo de realización de las obras y otorgando las garantías de restitución pertinentes y según determine la arrendadora, sin que se pueda ejecutar obra alguna sin autorización previa y escrita de la arrendadora.

- 6) La arrendataria no podrá ingresar o mantener sustancias peligrosas o tóxicas ni animales en el edificio.
- 7) La arrendataria no podrá emitir ruidos molestos o que perturben las actividades o tranquilidad del edificio y sus ocupantes y usará su oficina, local comercial o estacionamiento en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en él aquellos actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometa la seguridad, belleza, solidez y salubridad del edificio.
- 8) La arrendataria dará las facilidades necesarias para la reparación y mantención de los bienes y espacios comunes del edificio, incluyendo el tránsito de personas y equipos en las oficinas y/o locales comerciales, previo aviso formal por parte de la arrendadora. El personal del edificio no estará autorizado para permitir el ingreso de vendedores ambulantes o de personas que no se identifiquen, salvo autorización expresa en tal sentido por parte de la oficina a la que se dirijan.
- 9) El uso de los estacionamientos asignados a las oficinas arrendadas y del edificio sólo corresponderá a los arrendatarios debidamente acreditados, por lo que no podrán ser traspasados, cedidos o prestados a terceros ajenos al inmueble. El uso, goce y/o mera tenencia de los estacionamientos podrá cederse a terceros ajenos al edificio, únicamente con la autorización previa y escrita de la arrendadora.
- 10) El acceso a los estacionamientos se efectúa por un portón automático, siendo responsabilidad de cada arrendatario el cuidado del portón y del control remoto para su apertura, respondiendo de todo daño o pérdida que en tales elementos se produzca. En caso de pérdida del control remoto, la arrendataria, cubrirá el cambio de clave de todos los del conjunto, El personal del edificio no está autorizado para permitir el ingreso de vehículos a los estacionamientos que no cuenten con el mecanismo respectivo para accionar el control de ingreso.
- 11) Tratándose de locales comerciales y en el evento que la actividad a realizar en estos espacios pudiere afectar el normal funcionamiento del inmueble, su estética, seguridad o salubridad, se evaluará previamente su factibilidad técnica por parte de la arrendadora, para lo cual el interesado deberá presentar un proyecto detallado (considerando ítems como extracción de gases, baños adicionales, modificación de escaleras interiores, etc.) que asegure que no se afectarán estructuras, espacios comunes, shafts u otras áreas, partes o zonas del edificio de manera tal que dificulten el normal y adecuado funcionamiento del mismo.
- 12) La arrendataria podrá usar libremente de los bienes y de los espacios comunes, con las limitaciones indicadas en el presente instrumento. Se reputan bienes comunes todos los que sean necesarios para la existencia, seguridad, funcionamiento y conservación del edificio y los que permiten, a todos y cada uno de los arrendatarios el uso del inmueble arrendado. En consecuencia, y sólo a modo de ejemplo, se señala que tienen esta calidad el terreno en que se encuentra construido el edificio, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, la techumbre, la portería y sus dependencias, el baño del personal, las instalaciones generales de energía, alcantarillado, gas, agua potable, las escaleras, los ascensores, las redes y detectores de seguridad contra incendio, el vestíbulo, los pasillos de uso común, las puertas de entrada y salida del edificio, sala de máquinas, espacios destinados a útiles de aseo, jardines, sectores de acceso a estacionamientos, cierros de exteriores, y, en general todos los que la ley señale como comunes y los que así se describen en los planos del edificio.

- 13) La arrendataria pagará las expensas y gastos ordinarios comunes del edificio, los que serán de su cargo. Estos serán determinados a prorrata según los porcentajes que incidan las superficies útiles de cada local comercial, oficina y estacionamiento arrendado, en el total de superficies útiles del edificio. La forma de prorrateo referida precedentemente ha sido establecida en función a la superficie de cada local comercial, oficina y/o estacionamiento, según instrumento que forma parte integrante del contrato de arrendamiento para todos los efectos legales.
- 14) Constituirán gastos comunes ordinarios los siguientes: a) De administración: Son los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje, mayordomos, administrador y los de previsión que procedan; b) De mantención: Son los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnicos a equipos, motores, mecanismos y maquinarias, aseo y lubricación de servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del edificio y otros análogos; c) De reparación: Corresponden a los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes comunes o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; y e) De uso y consumo. Son los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono y telecomunicaciones u otros de similar naturaleza y el costo de las primas de seguros de los bienes comunes.
- 15) La arrendadora deberá presentar a cada uno de los arrendatarios, a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que le corresponda en las expensas o gastos comunes del mes anterior, la que deberá ser pagada a más tardar el día quince de cada mes. La minuta de cobro que haga la arrendadora para el cobro de los gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo. La arrendadora tendrá facultad para cobrar judicialmente las sumas que, por este concepto, adeudare el arrendatario moroso, con el sólo mérito de la liquidación. Estará también facultada para requerir de la empresa correspondiente, el corte del suministro del agua o de la electricidad, a cualquier arrendatario moroso en más de dos meses de gastos comunes.
- 16) La arrendataria dará las facilidades necesarias para permitir el acceso a la arrendadora al inmueble arrendado con el fin de inspeccionarlos o efectuar alguna mejora o reparación, sea personalmente o a través de las personas que indique por escrito.
- 17) La arrendataria pagará oportunamente todas las cuentas de servicios y consumos que corresponda al inmueble arrendado, quedando facultada la arrendadora para solicitar a la compañía proveedora del respectivo servicio, el corte y desconexión del mismo en el evento de mora en el pago respectivo por tres meses consecutivos.

OCTAVO: La arrendadora no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble arrendado, sin perjuicio de su obligación de mantener el inmueble objeto de este contrato en condiciones de ser útil para el objeto con el que fue arrendado, efectuando las reparaciones necesarias al efecto.

NOVENO: La arrendataria hará en el inmueble arrendado todas las reparaciones locativas que sea pertinente efectuar. Para estos efectos, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, sino meramente enunciativa y ejemplar, se consideran como reparaciones locativas las que se relacionan con la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica y la mantención y funcionamiento de los servicios de agua. Por otra parte, cualquier mejora que efectúe la arrendataria, deberá ser autorizada en forma previa y escrita por la arrendadora, quedando en beneficio del inmueble desde el momento de su ejecución, sin que la arrendadora deba suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de que, al término del contrato, puedan ser retiradas sin que causen detrimento o menoscabo al inmueble arrendado.

DECIMO: La arrendadora no responderá de manera alguna por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, o cualquier caso fortuito de fuerza mayor. Si por caso fortuito o de fuerza mayor, la propiedad quedare imposibilitada para servir a los fines para los que fue arrendada, el presente contrato se entenderá terminado por dicha circunstancia.

UNDÉCIMO: La arrendataria responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, sea que los cause personalmente o sus familiares, dependientes, visitas, asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado. Dejan constancia las partes que el inmueble arrendado se entrega nuevo y sin uso, en buen estado de conservación, obligándose la arrendataria a restituirla al término del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo.

DECIMO SEGUNDO: Con el objeto de garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato, la arrendataria entrega con esta misma fecha a la arrendadora, quien declara haberla recibido a plena satisfacción y conformidad, la suma equivalente a UF 62(Sesenta y Dos Unidades de Fomento). Esta suma será restituida por la arrendadora a la arrendataria, dentro de los sesenta días siguientes al término del presente contrato, previa deducción de la misma de toda cantidad que corresponda a cuentas de servicios y consumos del inmueble arrendado y a gastos de reparación y aseo del inmueble objeto del presente contrato, quedando desde ya facultada la arrendadora para hacer el descuento indicado y los pagos y gastos señalados con dicha garantía.

DECIMO TERCERO: Terminado el presente contrato, la arrendataria restituirá el inmueble objeto del mismo, desocupado y libre de todo ocupante, en el estado de conservación indicado en la cláusula undécima de este instrumento. En el evento de que dicha restitución no sea efectuada, la arrendataria pagará a la arrendadora por concepto de ocupación del inmueble señalado más allá del término señalado, el doble de la renta mensual de arrendamiento convenida, a título de indemnización por la no restitución señalada. El pago de esta suma y su recepción por parte de la arrendadora, en ningún caso podrá estimarse como acuerdo para la prórroga del presente contrato.

DECIMO CUARTO: Las partes convienen en que si por cualquier motivo la arrendataria pone término al presente contrato antes del plazo convenido o del vencimiento de alguna de sus prórrogas, pagará a la arrendadora, a título de indemnización de perjuicios, la suma equivalente al cincuenta por ciento de las rentas de arrendamiento que se habría devengado en caso de que el contrato de arrendamiento hubiese continuado hasta dichos vencimientos.

DECIMO QUINTO: El presente contrato terminará ipso facto, en el evento de que la arrendataria incurra en mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento convenidas o en incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en la cláusula tercera, cuarta, séptima, novena y undécima de este instrumento.

DECIMO SEXTO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Puerto Montt, sometiéndose a la competencia de sus tribunales de justicia.

PERSONERÍAS: La personería de don **LUIS AVILA BRAVO**, para representar a la **SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES.**, consta en el Decreto 4A de fecha 08 de Abril de 2011. La personería de doña **MARIA VERONICA SUBIABRE CARDENAS**, para representar a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LTDA.**, consta de la escritura pública de fecha 29 de junio de 2012, otorgada en la Notaría de Puerto Montt de don Hernán Tike Carrasco. Previa lectura, ratifican en todas sus partes y firman en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando una en poder de cada parte

2. PAGUESE la intervención de corretaje en este acto el equivalente al 50% del primer mes de renta más el impuesto del 19% de I.V.A., a la empresa de "Corretaje Archipiélago S.A. (Luz Propiedades), RUT N° 99.584.030-8, domiciliada en calle Serrano N° 221, ciudad de Puerto Montt, la suma total de \$ 979.982. (Novecientos setenta y nueve mil novecientos ochenta y dos pesos).

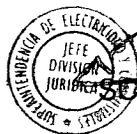
3. IMPÚTASE el gasto que irroque la presente Resolución al Subtitulo 22, Ítem 09, Asignación 002, correspondiente al presupuesto vigente de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Anótese, Refréndese y Archívese



LUIS ÁVILA BRAVO

Superintendente de Electricidad y Combustibles



Distribución/

- ◆ Sub-Depto Administración
- ◆ Of. Presupuesto
- ◆ Of. De Partes



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LTDA.

A

SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES.

En Puerto Montt, con fecha 2 de mayo de 2017, entre la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LTDA.**, Rut. 77.457.820-K, representada por doña **MARIA VERONICA SUBIABRE CARDENAS**, Rut. 8.889.031-0, ambas con domicilio comercial en calle Aníbal Pinto N° 142 de la ciudad de Puerto Montt, en adelante “la arrendadora” y la SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES., Rut 60.510.000-7, representada por don **LUIS RODOLFO AVILA BRAVO**, Rut. 8.476.675-5, ambos con domicilio en calle Avda Libertador Bernardo O’ Higgins 1449 piso 13, comuna de Santiago de la ciudad de Santiago, en adelante “la arrendataria”, se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: La arrendadora es dueña de un lote con accesibilidad por calle Aníbal Pinto número ciento cuarenta y dos, cuyo plano, memoria explicativa y certificado de aprobación de fusión N° 22 de fecha 10 de octubre de 2014, todos aprobados por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puerto Montt y autorización especial N° 87 del Servicio de Impuestos Internos se archivaron bajo los números 5658, 5659, 5660 y 5661 en los documentos anexos del Registro de Propiedad, que tiene una superficie total de 260 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: NORTE: con calle Urmeneta en 8,00 metros; SUR: con otros propietarios y sitio seis en 8,00 metros; ESTE: con otros propietarios Carabineros de Chile en 32,50 metros; OESTE: con calle Aníbal Pinto en 32,50 metros. Este inmueble figura inscrito a su nombre a fs. 5040 N° 6579 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, correspondiente al año 2014 y figura bajo el Rol de avalúos N° 203-31 de la comuna de Puerto Montt. En el referido inmueble, la arrendadora construyó un edificio con fines comerciales y servicios, denominado Edificio Murano, el que cuenta con Certificación de Recepción Definitiva N° ROE-2016-64, emanada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puerto Montt.

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, para quien acepta y recibe su representante antes individualizado, una oficina de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, situado en el séptimo piso del Edificio Murano, la cual se encuentra con habilitaciones de oficina, sala de reuniones, aire acondicionado y kitchenette.



TERCERO: La arrendataria destinará el inmueble objeto del presente arrendamiento, exclusivamente a oficina o local comercial, quedándole absolutamente prohibido destinarla o usarla en un fin distinto. Corresponderá exclusivamente a la arrendataria la obtención de todo permiso, patente o autorización dada por cualquier autoridad y que corresponda o permita el funcionamiento de la oficina o local comercial para el que se arrienda el inmueble objeto del presente contrato. Asimismo, será de su exclusivo cargo el pago de toda suma de dinero, por cualquier concepto, que sea procedente según los fines señalados.

CUARTO: Queda prohibido a la arrendataria ceder, a cualquier título, el presente contrato y el todo o parte del inmueble arrendado, así como su subarrendamiento, sin autorización previa y escrita de la arrendadora.

QUINTO: El presente contrato comenzará a regir el día 01 de Mayo de 2017 y tendrá una duración de tres años, es decir, hasta el día 30 de Abril del año 2019. Una vez expirado el plazo señalado, se entenderá prorrogado en forma automática por períodos de doce meses, salvo el caso de que alguna de las partes de aviso a la otra de su intención de no perseverar en el contrato, lo que hará por medio de la remisión de una carta certificada notarial, al domicilio señalado en este contrato, con una anticipación de, a lo menos, noventa días corridos antes de la fecha de expiración convenida o de alguna de las prórrogas.

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente a UF 52,1 más Impuesto al valor agregado, totalizando la suma de UF 62 (Sesenta y dos Unidades de Fomento), la que será pagada por la arrendataria en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes de vigencia del presente contrato, según el valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha del pago respectivo. El pago será efectuado a través de depósito directo o transferencia electrónica a la cuenta corriente N°66714896, que la arrendadora mantiene en el Banco Santander. En el evento de que el pago se haga por transferencia electrónica, se enviará el comprobante de esta operación, al correo electrónico lvargash@telcard.cl. Será prueba suficiente del pago y servirá como recibo del mismo, el comprobante de depósito o de transferencia electrónica en la cuenta corriente indicada. En el evento de que el pago de cualquiera renta mensual se efectúe más allá del plazo señalado en la presente cláusula, la arrendataria pagará a la arrendadora, a título de indemnización por el retardo, la suma equivalente al uno por ciento de la renta mensual, por cada día de retraso en el que incurra, sin perjuicio de las demás sanciones que corresponda de acuerdo a los términos del presente contrato y de la ley.

SEPTIMO: Serán obligaciones de la arrendataria las siguientes, todas las que se hacen extensivas a las demás personas a quienes la arrendataria ceda o permita el uso de su oficina o estacionamiento, por cualquier título que fuere y a las personas que, por cualquier motivo, los ocupen o permanezcan en tales inmuebles, sean sus parientes, empleados, arrendatarios, usuarios, dependientes, clientes y, en general a toda persona a la que la arrendataria permita el acceso a estos dependencias:



- 1) La arrendataria no podrá, sin autorización previa y escrita de la arrendadora, cambiar, alterar o modificar puertas o ventanas de las oficinas, como asimismo el color de los elementos de las terminaciones de las mismas.
- 2) La arrendataria no podrá agregar artefactos de decoración, iluminación, publicidad o de cualquier otro tipo cuando estos cambios afecten o se instalen en espacios comunes, fachadas, revestimientos exteriores del edificio o aspectos visuales del mismo desde el exterior, como afiches, letreros, etc. Para efectos de identificar o individualizar desde el pasillo de espacios comunes a las personas naturales o jurídicas que ocupan cada oficina, se deberá dar cumplimiento estricto al formato de señalética establecido para tales efectos en cuanto a materialidad, dimensiones, tipo, tamaño y color de letras a utilizar, como asimismo al tipo de timbre, visor y/o cámara, intercomunicador, todos definidos o equivalente en diseño y calidad previamente aprobada e informada por la arrendadora.
- 3) La arrendataria no podrá instalar o usar cortinajes, persianas u otros elementos interiores o exteriores en las ventanas de las oficinas o locales que no sean del color o tipo definido para el total del edificio por la arrendadora como por ejemplo, cortinas Roller M tres cuatro E cero cinco Light White de Luxalon, o en su defecto alguna de las siguientes: Persiana horizontal clásica aluminio Luxaflex dieciséis milímetros, Color Blanco Nieve; Persiana horizontal clásica aluminio Luxeflex milímetros, color Blanco Nieve; Cortina Rolloer Panamá Luxaflex cinco por ciento, Color Blanco o Cortina Enrollable Flexalum cinco por ciento, color Blanco Uno.
- 4) La arrendataria no podrá acopiar, almacenar o mantener cualquier tipo de material o desechos, productos o mercancías, ya sea transitoria o permanentemente, en los espacios comunes.
- 5) En el evento que un conjunto de oficinas que se enfrentan a un mismo pasillo tengan un mismo arrendatario, éste podrá proponer a la arrendadora el otorgamiento del uso exclusivo, temporal y renovable de dicho pasillo proponiendo el tipo de cierre, modo de realización de las obras y otorgando las garantías de restitución pertinentes y según determine la arrendadora, sin que se pueda ejecutar obra alguna sin autorización previa y escrita de la arrendadora
- 6) La arrendataria no podrá ingresar o mantener sustancias peligrosas o tóxicas ni animales en el edificio.

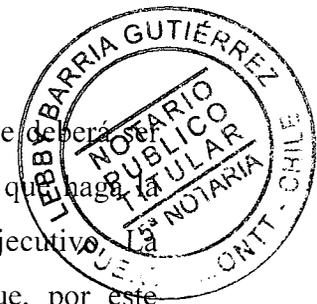


- 7) La arrendataria no podrá emitir ruidos molestos o que perturben las actividades o tranquilidad del edificio y sus ocupantes y usará su oficina, local comercial o estacionamiento en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en él aquellos actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometa la seguridad, belleza, solidez y salubridad del edificio.
- 8) La arrendataria dará las facilidades necesarias para la reparación y mantención de los bienes y espacios comunes del edificio, incluyendo el tránsito de personas y equipos en las oficinas y/o locales comerciales, previo aviso formal por parte de la arrendadora. El personal del edificio no estará autorizado para permitir el ingreso de vendedores ambulantes o de personas que no se identifiquen, salvo autorización expresa en tal sentido por parte de la oficina a la que se dirijan.
- 9) El uso de los estacionamientos asignados a las oficinas arrendadas y del edificio sólo corresponderá a los arrendatarios debidamente acreditados, por lo que no podrán ser traspasados, cedidos o prestados a terceros ajenos al inmueble. El uso, goce y/o mera tenencia de los estacionamientos podrá cederse a terceros ajenos al edificio, únicamente con la autorización previa y escrita de la arrendadora.
- 10) El acceso a los estacionamientos se efectúa por un portón automático, siendo responsabilidad de cada arrendatario el cuidado del portón y del control remoto para su apertura, respondiendo de todo daño o pérdida que en tales elementos se produzca. En caso de pérdida del control remoto, la arrendataria, cubrirá el cambio de clave de todos los del conjunto, El personal del edificio no está autorizado para permitir el ingreso de vehículos a los estacionamientos que no cuenten con el mecanismo respectivo para accionar el control de ingreso.
- 11) Tratándose de locales comerciales y en el evento que la actividad a realizar en estos espacios pudiere afectar el normal funcionamiento del inmueble, su estética, seguridad o salubridad, se evaluará previamente su factibilidad técnica por parte de la arrendadora, para lo cual el interesado deberá presentar un proyecto detallado (considerando ítems como extracción de gases, baños adicionales, modificación de escaleras interiores, etc.) que asegure que no se afectarán estructuras, espacios comunes, shafts u otras áreas, partes o zonas del edificio de manera tal que dificulten el normal y adecuado funcionamiento del mismo.
- 12) La arrendataria podrá usar libremente de los bienes y de los espacios comunes, con las limitaciones indicadas en el presente instrumento. Se reputan bienes comunes



todos los que sean necesarios para la existencia, seguridad, funcionamiento o conservación del edificio y los que permiten, a todos y cada uno de los arrendatarios el uso del inmueble arrendado. En consecuencia, y sólo a modo de ejemplo, señala que tienen esta calidad el terreno en que se encuentra construido el edificio, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, la techumbre, la portería y sus dependencias, el baño del personal, las instalaciones generales de energía, alcantarillado, gas, agua potable, las escaleras, los ascensores, las redes y detectores de seguridad contra incendio, el vestíbulo, los pasillos de uso común, las puertas de entrada y salida del edificio, sala de máquinas, espacios destinados a útiles de aseo, jardines, sectores de acceso a estacionamientos, cierros de exteriores, y, en general todos los que la ley señale como comunes y los que así se describen en los planos del edificio.

- 13) La arrendataria pagará las expensas y gastos ordinarios comunes del edificio, los que serán de su cargo. Estos serán determinados a prorrata según los porcentajes que incidan las superficies útiles de cada local comercial, oficina y estacionamiento arrendado, en el total de superficies útiles del edificio. La forma de prorrato referida precedentemente ha sido establecida en función a la superficie de cada local comercial, oficina y/o estacionamiento, según instrumento que forma parte integrante del contrato de arrendamiento para todos los efectos legales.
- 14) Constituirán gastos comunes ordinarios los siguientes: a) De administración: Son los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje, mayordomos, administrador y los de previsión que procedan; b) De mantención: Son los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnicos a equipos, motores, mecanismos y maquinarias, aseo y lubricación de servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del edificio y otros análogos; c) De reparación: Corresponden a los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes comunes o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; y e) De uso y consumo. Son los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono y telecomunicaciones u otros de similar naturaleza y el costo de las primas de seguros de los bienes comunes.
- 15) La arrendadora deberá presentar a cada uno de los arrendatarios, a más tardar dentro de los primeros diez días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que le



corresponda en las expensas o gastos comunes del mes anterior, la que deberá ser pagada a más tardar el día quince de cada mes. La minuta de cobro que haga la arrendadora para el cobro de los gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo. La arrendadora tendrá facultad para cobrar judicialmente las sumas que, por este concepto, adeudare el arrendatario moroso, con el sólo mérito de la liquidación. Estará también facultada para requerir de la empresa correspondiente, el corte del suministro del agua o de la electricidad, a cualquier arrendatario moroso en más de dos meses de gastos comunes.

16) La arrendataria dará las facilidades necesarias para permitir el acceso a la arrendadora al inmueble arrendado con el fin de inspeccionarlos o efectuar alguna mejora o reparación, sea personalmente o a través de las personas que indique por escrito.

17) La arrendataria pagará oportunamente todas las cuentas de servicios y consumos que corresponda al inmueble arrendado, quedando facultada la arrendadora para solicitar a la compañía proveedora del respectivo servicio, el corte y desconexión del mismo en el evento de mora en el pago respectivo por tres meses consecutivos.

OCTAVO: La arrendadora no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble arrendado, sin perjuicio de su obligación de mantener el inmueble objeto de este contrato en condiciones de ser útil para el objeto con el que fue arrendado, efectuando las reparaciones necesarias al efecto.

NOVENO: La arrendataria hará en el inmueble arrendado todas las reparaciones locativas que sea pertinente efectuar. Para estos efectos, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, sino meramente enunciativa y ejemplar, se consideran como reparaciones locativas las que se relacionan con la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica y la mantención y funcionamiento de los servicios de agua. Por otra parte, cualquier mejora que efectúe la arrendataria, deberá ser autorizada en forma previa y escrita por la arrendadora, quedando en beneficio del inmueble desde el momento de su ejecución, sin que la arrendadora deba suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, sin perjuicio de que, al término del contrato, puedan ser retiradas sin que causen detrimento o menoscabo al inmueble arrendado.

DECIMO: La arrendadora no responderá de manera alguna por robos u otros delitos que ocurran en la propiedad arrendada o por perjuicios provenientes de incendios, o cualquier



caso fortuito de fuerza mayor. Si por caso fortuito o de fuerza mayor, la propiedad queda imposibilitada para servir a los fines para los que fue arrendada, el presente contrato entenderá terminado por dicha circunstancia.

UNDÉCIMO: La arrendataria responderá de los daños que por su culpa o negligencia se causen al inmueble arrendado o a las propiedades circundantes, sea que los cause personalmente o sus familiares, dependientes, visitas, asociados o personas a las que haya permitido el acceso al inmueble arrendado. Dejan constancia las partes que el inmueble arrendado se entrega nuevo y sin uso, en buen estado de conservación, obligándose la arrendataria a restituirla al término del presente contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por el tiempo y uso legítimo.

DECIMO SEGUNDO: Con el objeto de garantizar el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato, la arrendataria entrega con esta misma fecha a la arrendadora, quien declara haberla recibido a plena satisfacción y conformidad, la suma equivalente a UF 62(Sesenta y Dos Unidades de Fomento). Esta suma será restituida por la arrendadora a la arrendataria, dentro de los sesenta días siguientes al término del presente contrato, previa deducción de la misma de toda cantidad que corresponda a cuentas de servicios y consumos del inmueble arrendado y a gastos de reparación y aseo del inmueble objeto del presente contrato, quedando desde ya facultada la arrendadora para hacer el descuento indicado y los pagos y gastos señalados con dicha garantía.

DECIMO TERCERO: Terminado el presente contrato, la arrendataria restituirá el inmueble objeto del mismo, desocupado y libre de todo ocupante, en el estado de conservación indicado en la cláusula undécima de este instrumento. En el evento de que dicha restitución no sea efectuada, la arrendataria pagará a la arrendadora por concepto de ocupación del inmueble señalado más allá del término señalado, el doble de la renta mensual de arrendamiento convenida, a título de indemnización por la no restitución señalada. El pago de esta suma y su recepción por parte de la arrendadora, en ningún caso podrá estimarse como acuerdo para la prórroga del presente contrato.

DECIMO CUARTO: Las partes convienen en que si por cualquier motivo la arrendataria pone término al presente contrato antes del plazo convenido o del vencimiento de alguna de sus prórrogas, pagará a la arrendadora, a título de indemnización de perjuicios, la suma equivalente al cincuenta por ciento de las rentas de arrendamiento que se habría devengado en caso de que el contrato de arrendamiento hubiese continuado hasta dichos vencimientos.

DECIMO QUINTO: El presente contrato terminará ipso facto, en el evento de que la arrendataria incurra en mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas



mensuales de arrendamiento convenidas o en incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en la cláusula tercera, cuarta, séptima, novena y undécima de este instrumento.

DECIMO SEXTO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Puerto Montt, sometiéndose a la competencia de sus tribunales de justicia.

PERSONERÍAS: La personería de don **LUIS AVILA BRAVO**, para representar a la **SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES.**, consta en el Decreto 4A de fecha 08 de Abril de 2011,. La personería de doña **MARIA VERONICA SUBIABRE CARDENAS**, para representar a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LTDA.**, consta de la escritura pública de fecha 29 de junio de 2012, otorgada en la Notaría de Puerto Montt de don Hernán Tike Carrasco.

Previa lectura, ratifican en todas sus partes y firman en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando una en poder de cada parte


MARIA VERONICA SUBIABRE CARDENAS

INVERSIONES INMOBILIARIA MURANO LTDA.

ARRENDADORA




LUIS RODOLFO AVILA BRAVO

SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES

ARRENDATARIA

Autorizo únicamente la firma de la vuelta de doña MARÍA VERÓNICA SUBIABRE CÁRDENAS, cédula nacional de identidad 8.889.031-0, en representación de INVERSIONES E INMOBILIARIA MURANO LIMITADA RUT 77.457.820-K, como arrendador, según consta reducción a Escritura Pública de fecha 29 de Junio del año 2012, otorgada ante don Hernán Tike Carrasco Notario Público Titular de la Segunda Notaria de esta ciudad y de Certificado de Vigencia de fecha 28 de Noviembre del 2016, Otorgado, ante doña Rosalba Alvear Muñoz, Conservador-Archivero Suplente del titular don Jorge Martínez Barrientos de esta ciudad. Doy Fe.-
En la ciudad de Puerto Montt, a 15 de Mayo del 2017.-

