



**APRUEBA                      CONTRATO                      DE  
ARRENDAMIENTO QUE INDICA, AUTORIZA  
GASTOS, Y ORDENA PAGOS.**

**EXENTA N°    1097**

**SANTIAGO,    30-SEP 2020**

**VISTOS:**

1. Las atribuciones que me confieren el artículo 5° letra f), del DFL N°2, de 1967, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social;
2. El Decreto Supremo N°32, de fecha 28 de agosto de 2020, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en trámite de toma de razón por parte de la Contraloría General de la República;
3. La Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención de Trámite de Toma de Razón;
4. La Resolución N°8, de 2019, de la Contraloría General de la República, que determina los montos en Unidades Tributarias Mensuales, a partir de los cuales los Actos que se individualizan quedarán sujetos a toma de razón y a controles de reemplazo cuando corresponda;
5. La Carta Certificada de fecha 1 de abril de 2019, de la sociedad Remodeladora Santiago Centro S.A., RUT N°96.683.780-2;
6. El Ordinario N°1809, de fecha 9 de junio de 2020, de la Sra. Directora del Trabajo (S);
7. El Ordinario N°1835, de fecha 5 de agosto de 2020, del Subdirector de Presupuestos;
8. La Resolución Exenta N°1066, de fecha 16 de septiembre de 2020, de la Sra. Directora del Trabajo, que aprobó la Adenda de Contrato de Arrendamiento suscrita con fecha 28 de agosto de 2020, entre esta Dirección y la sociedad Remodeladora Santiago Centro S.A., RUT N°96.683.780-2;
9. El Contrato de Arrendamiento de fecha 23 de septiembre de 2020, suscrito entre esta Dirección y la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, autorizado ante Notario Público Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, don Jua Ricardo San Martin Urrejola.

## CONSIDERANDO:

1. Que, el Centro de Conciliación y Mediación Poniente de la Dirección del Trabajo, ocupa desde el año 2002 el inmueble ubicado en General Mackenna N°1369 comuna de Santiago, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito en el año 2002, entre esta Dirección y la sociedad Remodeladora Santiago Centro S.A., RUT N°96.683.780-2. No obstante, con fecha 1 de abril de 2019, el arrendador notificó a esta Dirección la decisión de poner término al referido contrato de arriendo, a contar del 1 de septiembre de 2020;

2. Que en razón de lo anterior, mediante Ordinario N°1809, de fecha 9 de junio de 2020, la Sra. Directora del Trabajo (S), solicitó a la Dirección de Presupuestos la autorización para arrendar un nuevo inmueble que cumpliera con las características necesarias que se requieren para el funcionamiento de este tipo de oficinas, dada su modalidad de atención y número usuarios que atiende diariamente, para lo cual propuso suscribir contrato de arrendamiento por una superficie total de 1.841 mt<sup>2</sup>. (mil ochocientos cuarenta y un metros cuadrados), del inmueble ubicado en calle Bandera N° 582, de la comuna y ciudad de Santiago, de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, tal como consta en inscripción de dominio vigente de Fojas 30943, Número 50352 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

3. Que, mediante Ordinario N°1835, de fecha 5 de agosto de 2020, el Subdirector de Presupuestos accedió a lo solicitado, autorizando a esta Dirección a celebrar contrato de arrendamiento con la Sociedad individualizada precedentemente, conforme lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N°20.128, el artículo 19 de la Ley N°21.192 y de acuerdo a los términos autorizados por esa Subdirección de Presupuestos;

4. Que, no obstante lo anterior y dada la premura del tiempo en atención a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad Remodeladora Santiago Centro S.A., y en consecuencia a la inminente restitución del inmueble, es que esta Dirección celebró con la Sociedad referida una Adenda de Contrato de Arrendamiento cuya cláusula segunda prorrogó el termino inicial del contrato, extendiéndolo por 3 (tres) meses, hasta el 1 de diciembre de 2020, con el propósito de que durante ese periodo se ejecuten las obras de habilitación comprometidas en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que por este acto se aprueba. Dicha Adenda de contrato fue aprobada mediante la Resolución Exenta N°1066, de fecha 16 de septiembre de 2020, por la Sra. Directora del Trabajo;

5. Que así las cosas, con fecha 23 de septiembre de 2020, la Dirección del Trabajo suscribió contrato de arrendamiento con la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, autorizado ante Notario Público don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, por lo cual resulta necesario aprobar el acuerdo de voluntades a que se ha hecho referencia.

## RESUELVO:

1. **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 23 de septiembre del año 2020, entre esta Dirección y la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, autorizado ante don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, instrumento que forma parte integrante de la presente Resolución;

**2. AUTORIZÁSE** a contar de la fecha de la presente Resolución, un gasto mensual por concepto de renta de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Bandera N°582, comuna y ciudad de Santiago, conforme el siguiente detalle:

- **UF 439,15** (cuatrocientas treinta nueve coma quince Unidades de Fomento) durante el primer año de arriendo;
- **UF 488,05** (cuatrocientas ochenta y ocho coma cinco Unidades de Fomento) durante el segundo año de arriendo;
- **UF 520,65** (quinientas veinte coma sesenta y cinco Unidades de Fomento) durante el tercer, cuarto y quinto años de arriendo;
- **UF 531,20** (quinientos treinta y una coma veinte Unidades de Fomento) durante el sexto, séptimo y octavo años de arriendo; y,
- **UF 596,40** (quinientos noventa y seis coma cuarenta Unidades de Fomento) durante el noveno y décimo años de arriendo.

**3. AUTORIZÁSE** por concepto de garantía de arriendo, un gasto único y total equivalente a **UF 527,55** (quinientas veintisiete coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento) correspondiente a un mes promedio de la renta de arrendamiento convenida, en conformidad a lo dispuesto en el numeral once de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de que se trata;

**4. AUTORIZÁSE** un gasto mensual por concepto de “Gasto Común y/o Servicios Especiales” de hasta **UF 55** (cincuenta y cinco Unidades de Fomento), conforme lo estipulado en el numeral cinco de la cláusula segunda del contrato que por este acto se aprueba;

**5. IMPÚTESE** los gastos señalados en los resueltos que anteceden, al subtítulo 22 ítem 09 asignación 002 del presupuesto vigente de la Dirección Regional del Trabajo de la Región Metropolitana Poniente. Los gastos en que se incurran durante la vigencia del contrato de arrendamiento respectivo, se imputarán a la Leyes de Presupuestos que se dicten para dichos años, en la medida que exista disponibilidad presupuestaria y el contrato se encuentre vigente;

**6. PÁGUESE** a la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, las rentas de arrendamiento que se perciban a contar de la fecha en que se verifique la entrega material del inmueble a esta Dirección mediante ANEXO 2, de acuerdo a lo señalado en el resuelto número 2 (dos) de la presente resolución y lo dispuesto en la cláusula segunda del instrumento que por este acto se aprueba;

**7. PÁGUESE** por una sola vez a la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, la suma de **UF 527,55** (quinientas veintisiete coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento), por concepto de garantía de arriendo del inmueble referido de conformidad a lo estipulado en la cláusula segunda numeral once del acuerdo de voluntades que por este acto se aprueba;

**8. PÁGUESE** a la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K por concepto mensual de “Gasto Común y/o Servicios Especiales”, la suma que corresponda hasta la suma equivalente a **UF 55** (cincuenta y cinco Unidades de Fomento), conforme lo estipulado en el numeral cinco de la cláusula segunda del contrato que por este acto se aprueba;

**9. AUTORIZÁSE** a contar de la fecha de la presente resolución, un gasto por concepto de habilitación del inmueble correspondiente a 120 (ciento veinte) pagos mensuales de UF 323 (trescientas veintitrés Unidades de Fomento), en conformidad a lo establecido en el acápite cuarto del numeral tres de la cláusula segunda del instrumento contractual que por este acto se aprueba;

**10. PÁGUESE** a la Sociedad Inmobiliaria, Agrícola e Inversiones Rabuco S.A., RUT N°76.645.920-K, una cuota mensual de **UF 323** (trescientas veintitrés Unidades de Fomento) por concepto de reembolso del costo en que incurrió por la habilitación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento respectivo. Aquello, de acuerdo a lo dispuesto precedentemente.

**11. IMPÚTESE** el gasto señalado en el resuelto que antecede, al subtítulo 22 ítem 06 asignación 001 del presupuesto vigente de la Dirección Regional del Trabajo de la Región Metropolitana Poniente. Los gastos en que se incurran durante la vigencia del contrato de arrendamiento respectivo, se imputarán a la Leyes de Presupuestos que se dicten para dichos años, en la medida que exista disponibilidad presupuestaria y el contrato se encuentre vigente;

**12. TENGASE PRESENTE** que todos los gastos por concepto de arrendamiento y de habilitación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, fueron resueltos por parte de la Unidad de Gestión Inmobiliaria de la Dirección de Presupuestos conforme sus instrucciones vigentes, que finalmente fueron autorizados y comprometidos por esa Dirección, a través del Ordinario N°1835, de fecha 5 de agosto de 2020, del Sr. Subdirector de Presupuestos.

**ANÓTESE Y COMUNÍQUESE**

  
  
**LILIA JEREZ ARÉVALO**  
**ABOGADA**  
**DIRECTORA DEL TRABAJO**

  
**RRS/FGM/CMT**  
**Distribución**

- Dirección Regional del Trabajo Metropolitana Poniente
- Unidad de Gestión de Contratos y Proveedores / Inmuebles
- Unidad de Partes y Archivo Institucional

**DIRECCIÓN DEL TRABAJO**  
**30 SEP 2020**  
**OFICINA DE PARTES**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN PONIENTE**

En Santiago de Chile a 23 de septiembre del año dos mil veinte, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comparecen: don **VÍCTOR JAVIER CATÁN DABIKÉ**, chileno, [REDACTED], agricultor, cédula de identidad número [REDACTED], [REDACTED] quién actúa a nombre y en representación, según se acreditará, de la sociedad **INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones seiscientos cuarenta y cinco mil novecientos veinte guión K, ambos domiciliados para estos efectos en Fundo San Victor, Avenida San Regis sin número, Comuna de San Esteban, Quinta Región, y de paso en ésta, en adelante "**LA ARRENDADORA**", por una parte; y por la otra parte, doña **LILIA MARIA JEREZ ARÉVALO**, cédula de identidad número [REDACTED], [REDACTED] quién actúa a nombre y en representación, según se acreditará, de la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, Rol Único Tributario número sesenta y un millones quinientos dos mil guión uno, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Agustinas número mil doscientos cincuenta y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante "**LA ARRENDATARIA**", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas, y exponen: Que han convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento:

**PRIMERO: ANTECEDENTES**

La sociedad **INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.** es dueña del inmueble ubicado en calle Bandera esquina Sur Poniente con calle Santo Domingo, que tiene los números quinientos setenta y seis al quinientos noventa y ocho por calle Bandera y los números mil ciento catorce al mil ciento veintiséis por calle Santo Domingo, comuna de Santiago, Región Metropolitana. La inscripción de dominio de ese inmueble rola a fojas treinta mil novecientos cuarenta y tres número cincuenta mil trescientos cincuenta y dos en el Registro de Propiedad del año dos mil seis, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

En el citado inmueble, la **ARRENDADORA** construyó un edificio de cuatro niveles, más subterráneo y un ascensor con capacidad para ocho personas. En el primer piso existe una Placa Comercial con accesos directos desde las veredas de las calles Santo Domingo números mil ciento catorce al mil ciento veintiséis y Bandera número quinientos ochenta y dos. Dicha unidad de ochocientos treinta metros cuadrados, aproximadamente, se encuentra arrendada a una empresa de retail. Una superficie aproximada de mil ochocientos cuarenta y un metros cuadrados del resto del edificio, que comprende solo una parte del piso menos uno y, los pisos uno, dos y tres, que tienen acceso por calle Bandera número quinientos ochenta y dos, corresponden al inmueble que es objeto del contrato de arrendamiento que se pacta por este instrumento. Consiguientemente, el piso cuarto no queda comprendido en la superficie que se arrienda.

**SEGUNDO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**UNO: INMUEBLE QUE SE ARRIENDA, HABILITACIÓN DEL MISMO Y MEJORAS.**

**INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.**, en este acto y por este instrumento, da y entrega en arrendamiento a la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, la que acepta y toma en arrendamiento, una superficie aproximada de mil ochocientos cuarenta y un metros cuadrados, con acceso por calle Bandera número quinientos ochenta y dos, y que abarca el piso menos uno y los pisos segundo y tercero del mencionado Edificio, los que se detallan en el plano y las especificaciones (**ANEXO 1**) que ambas partes firman en este acto quedando un ejemplar en poder de cada una de ellas. De acuerdo con ese Anexo, el edificio a esta fecha cuenta con cuatro baños habilitados terminados e independientes por piso y una kitchenette, concentrados en el área hall; con un empalme eléctrico trifásico de una capacidad de 453 (cuatrocientos cincuenta y tres) kVa, la que se distribuirá en proporción a los metros cuadrados de cada piso arrendado; una sala eléctrica independiente en cada piso; una bandeja central para distribución interior; y un área e instalaciones para la habilitación de un grupo electrónico de apoyo.



**LA ARRENDADORA** entregará el inmueble arrendado con su sistema eléctrico, ascensor, ventanas y sistema de prevención de incendio y de seguridad en perfecto estado de funcionamiento; con todas las cuentas por servicios domiciliarios y de gastos comunes al día, y sin deudas atrasadas o sujetas a Convenio. Las partes firmarán un Acta de Entrega (**ANEXO 2**), en la que se detallará el estado del inmueble y de sus instalaciones, equipos, sistemas.

**LA ARRENDADORA** ha encomendado, a la contratista WORKPLACES SpA., la ejecución de las habilitaciones interiores que se detallan en **ANEXO 3**, que deberá terminar dentro del plazo de cuatro meses contados desde la fecha en que se verifique la entrega material del inmueble a la Arrendataria mediante **ANEXO 2**, plazo que se suspenderá en el evento que la Autoridad ordene alguna nueva cuarentena para la comuna de Santiago, y por el período que ella dure, con motivo de la declaratoria de Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe que afecta al país desde el mes de marzo de la presente anualidad producto de la pandemia originada por el Covid-19. Dichas habilitaciones son las que se precisan en el plano y las especificaciones técnicas (**ANEXO 3**), que ambas partes firman en este acto en tres ejemplares, quedando uno en poder de cada parte y otro en poder de la contratista. La expresada habilitación tendrá un costo fijo total de UF 29.083,94.- (veintinueve mil ochenta y tres coma noventa y cuatro Unidades de Fomento), incluido el Impuesto al Valor Agregado. Cualquier mayor valor o sobre costo será de cargo exclusivo de la arrendataria.

La **ARRENDADORA** financiará las obras de habilitación con un crédito bancario que solicitará una vez firmado el presente contrato de arrendamiento por ambas partes. Los términos y condiciones definitivas del crédito bancario, se especificarán y precisarán en la Carta Final de Financiamiento (**ANEXO 4**) que emitirá el banco respectivo, copia de la cual firmarán ambas partes en dos ejemplares, quedando uno en poder de cada una de ellas. La firma de ese documento se hará con anterioridad al inicio de las obras de habilitación señaladas. **LA ARRENDATARIA** se obliga a reembolsar a la Arrendadora el costo de habilitación en 120 cuotas de UF 323 (trescientas veintitrés Unidades de Fomento), las que serán pagadas mensualmente junto con el canon de arriendo mensual.

Para los efectos de la materialidad y ejecución de las obras de habilitación del inmueble arrendado, **LA ARRENDADORA** adquirirá, con los fondos provenientes del crédito bancario antes referido, los materiales necesarios para ella. La dirección e inspección técnica de las obras de habilitación, será de cargo y responsabilidad exclusiva de **LA ARRENDATARIA**, la cual deberá emitir un certificado o informe de conformidad respecto de cada estado y que será requisito para que **LA ARRENDADORA** proceda a su pago en favor de la contratista.

En el contrato que celebre **LA ARRENDADORA** con la Contratista deberán incluirse y detallarse las mismas obras, sus especificaciones, materiales, terminaciones, etc., que se detallan en **ANEXO 3**. Las modificaciones, cambios o nuevas obras que solicitare **LA ARRENDATARIA**, deberán ser aprobados previamente por **LA ARRENDADORA**. En el evento que el costo de aquellos excedieran de las UF 29.083,94.- (veintinueve mil ochenta y tres coma noventa y cuatro Unidades de Fomento), podrán ser realizados por **LA ARRENDATARIA** a su costa, pagando directamente el mayor costo.

**LA ARRENDADORA**, suministrará e instalará a su costa 2 (dos) unidades externas de clima y **LA ARRENDATARIA** instalará los demás equipos de clima que estime necesarios, debiendo todos ellos ser aprobados en forma previa por las partes, de tal manera que puedan comprobar su compatibilidad y buen funcionamiento. La mantención, revisión y reparación de estos equipos será de responsabilidad de **LA ARRENDATARIA**.

**LA ARRENDATARIA** declara conocer y aceptar la ubicación, distribución, características, medidas, colindancias, equipos, instalaciones y condiciones del inmueble arrendado, según se determinan y especifican en los Anexos de este contrato, y se obliga a destinar la propiedad arrendada únicamente al desarrollo de sus propias actividades, respetando los derechos que corresponden a la arrendataria de la Placa Comercial del mismo edificio, ya señalada, y con él o la persona natural o jurídica que arriende el piso cuarto, con quienes compartirá algunas áreas comunes.

La propiedad de las obras de habilitación, serán de **LA ARRENDATARIA** una vez que haya reembolsado a **LA ARRENDADORA** las ciento veinte cuotas indicadas precedentemente. También serán de su propiedad las mejoras, redes, circuitos, equipos, etc., que instale en el inmueble arrendado para el desarrollo de sus funciones. Al término del arrendamiento, todas esas habilitaciones, mejoras y obras efectuadas por **LA ARRENDATARIA** podrán ser retiradas por ésta, siempre que no signifiquen un deterioro o menoscabo para la propiedad arrendada. Dicho retiro, en todo caso, deberá efectuarse con anterioridad al vencimiento del plazo del contrato, de tal forma que el inmueble se restituya dentro del plazo y en las condiciones que se indican en el número dos siguiente.

#### **DOS: VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento comenzará a regir a contar de la fecha del presente instrumento y comprende en su inicio, un periodo de 4 (cuatro) meses de gracia para la habilitación del inmueble objeto del presente contrato. Dicho periodo comenzará a partir desde la fecha en que se verifique la entrega material del inmueble a la Arrendataria mediante **ANEXO 2**. Vencido este plazo, el contrato de arrendamiento tendrá una duración de 10 años, renovándose automática y sucesivamente por periodos iguales de 3 (tres) años cada uno, a no ser que cualquiera de las partes manifieste su voluntad contraria dando un aviso a la otra parte por medio de carta certificada despachada por intermedio de un Notario Público con una antelación mínima de ciento ochenta días al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus renovaciones. La renta de arrendamiento para las eventuales renovaciones deberá ser acordada previamente por las partes y autorizada por la Dirección de Presupuestos conforme el artículo 14 de la Ley N°20.128 y el artículo 19 de la Ley N°21.192.

#### **TRES: RENTA MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**

La renta mensual del contrato de arrendamiento se devengará a partir de la fecha en que se verifique el vencimiento del periodo de gracia citado precedentemente. Dicha renta será del equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo, de:

- UF 439, 15 (cuatrocientas treinta nueve coma quince Unidades de Fomento) durante el primer año;
- UF 488,05 (cuatrocientas ochenta y ocho coma cinco Unidades de Fomento) durante el segundo año;
- UF 520,65 (quinientas veinte coma sesenta y cinco Unidades de Fomento) durante el tercer, cuarto y quinto años;
- UF 531,20 (quinientos treinta y una coma veinte Unidades de Fomento) durante el sexto, séptimo y octavo años; y,
- UF 596,40 (quinientos noventa y seis coma cuarenta Unidades de Fomento) durante el noveno y décimo años.

Dichas rentas de arrendamiento son netas y no incluyen Impuesto al Valor Agregado, estando ambas partes contestes en que ellas no están gravadas con ese impuesto. En el evento de suprimirse o modificarse la unidad de fomento, las partes acuerdan que tomarán como base la última renta pagada y que ella se reajustará cada mes en el mismo porcentaje de variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor en el mes anteprecedente al mes de que se trate, aplicándose los reajustes anuales de la renta convenidos por las partes y ya señalados. La renta mensual de arrendamiento deberá pagarse, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en forma anticipada, contra presentación del documento de cobro respectivo por parte de la arrendadora, depositando o transfiriendo su importe a la cuenta corriente de **INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.** del Banco de Chile número dos mil cincuenta millones ciento un mil setecientos dos. Las partes convienen que servirá de suficiente recibo del pago de la renta mensual de arrendamiento el comprobante de depósito o de transferencia respectivo, copia de cual **LA ARRENDATARIA** deberá remitir a **LA ARRENDADORA**.

Adicionalmente **LA ARRENDATARIA** reembolsara el costo de la habitación señalado en el número uno de la cláusula segunda del presente instrumento, pagando a La Arrendadora el monto equivalente a UF 323 (ciento veinte tres Unidades de Fomento) mensuales, por un periodo de 120 meses.

El pago de las rentas de arrendamiento y la cuota mensual equivalente a UF 323 (ciento veinte tres Unidades de Fomento) por concepto de habilitación del inmueble, se pagarán una vez que la Resolución Exenta que apruebe el presente instrumento se encuentre totalmente tramitada y así lo disponga

**CUATRO: INCUMPLIMIENTO O ATRASO EN EL PAGO DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO Y TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO.**

En caso de incumplimiento o de no pago oportuno de la renta mensual de arrendamiento, se devengará, a título de compensación y evaluación anticipada de perjuicios, fijada de común acuerdo por las partes, una multa equivalente a un cincuenta por ciento de la renta vigente en el mes respectivo, por cada semana o fracción de semana de atraso en el pago, la que deberá pagarse conjuntamente con la renta de arrendamiento de ese mes o del mes siguiente. Lo anterior es sin perjuicio de los demás derechos que la ley otorga a **LA ARRENDADORA**. En el evento que **LA ARRENDADORA** deba comunicar a **LA ARRENDATARIA** el término anticipado del contrato, deberá hacerlo mediante carta certificada que le despachará por intermedio de un Notario Público.

De terminar anticipadamente el presente contrato por alguna causal imputable a **LA ARRENDATARIA**, ésta quedará obligada a pagar a **LA ARRENDADORA** una indemnización de perjuicios que las partes avalúan convencional y anticipadamente en un monto igual a la totalidad de las rentas de arrendamiento por el plazo que falte o reste para completar la totalidad el plazo inicial o de su o sus prórrogas, convenido en el numeral Dos anterior. Las rentas correspondientes a dicha indemnización, **LA ARRENDATARIA** deberá pagarlas mensualmente en los mismos términos y condiciones fijados para el pago de las rentas de arrendamiento. Esta obligación de **LA ARRENDATARIA** cesará en el caso que el inmueble sea dado en arrendamiento por **LA ARRENDADORA** por un plazo igual o superior al que comprenda la indemnización de perjuicios recién referida. **LA ARRENDATARIA** podrá proponer a **LA ARRENDADORA** eventuales arrendatarios que sean solventes y que ofrezcan suficientes garantías de seriedad y cumplimiento de sus obligaciones, sin que ésta quede obligada a aceptarlos.

**CINCO: GASTOS COMUNES Y/O SERVICIOS ESPECIALES.**

**LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar con toda puntualidad y a quién corresponda, las cuentas de energía eléctrica, agua potable, teléfono, gas, gastos comunes, extracción de basuras y otros que procedieren. **LA ARRENDADORA** o quién la represente tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago de dichas obligaciones en cualquier momento. También se comprenderán en este ítem los gastos por concepto de servicio de conserjería en el lobby del Edificio, de lunes a viernes de 7.00 a 19.00 horas, esto sin perjuicio de los horarios extraordinarios que requiera La Arrendataria y cuyo costo no estará comprendido en los gastos comunes.

Para el caso de que el Edificio reciba un cobro único por concepto de Extracción de Basuras, y no sea posible separarlo entre los distintos arrendatarios, **LA ARRENDADORA** cobrará a cada unidad arrendada la parte proporcional que le corresponda en ese gasto, de acuerdo a la superficie arrendada el que siempre será de cargo de **LAS ARRENDATARIAS** del edificio. Para facilitar su pago, **LA ARRENDADORA** podrá incluirlo en el mismo documento de cobro de la renta de arrendamiento del mes en que deba efectuarse su pago, indicando que se trata de ese gasto.

Queda expresamente prohibido a **LA ARRENDATARIA** suscribir convenios para el pago de cuentas de consumos domiciliarios, gastos comunes o servicios especiales. Su infracción facultará a la arrendadora a poner inmediato término al presente contrato de arrendamiento.

En caso de no pago oportuno de las cuentas de los gastos comunes o de los servicios domiciliarios, **LA ARRENDATARIA** deberá pagarlos más los reajustes, intereses, multas y gastos de cobranza que determinen las empresas prestadoras de los servicios. Tratándose de los cobros por Extracción de Basuras, al efectuarse su pago con atraso, deberá recargarse su monto en el mismo porcentaje de variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento entre el día en que debió efectuarse el pago y el día en que se



materialice el mismo.

Mediante el presente instrumento las partes acuerdan que el gasto total, por concepto de gasto común, tendrá un tope mensual de UF 55 (cincuenta y cinco Unidades de Fomento).

#### **SEIS: OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

**LA ARRENDADORA** se obliga a mantener el inmueble arrendado en estado de servir para el fin arrendado y a hacer las reparaciones necesarias a que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, como asimismo a librar a **LA ARRENDATARIA** de toda turbación o embarazo en el goce de dicho inmueble.

**LA ARRENDATARIA** se obliga a no subarrendar, ceder o transferir a cualquier título este contrato o la totalidad o parte del inmueble arrendado; a no causar molestias o daños a los vecinos; a no introducir en el inmueble arrendado animales, materiales explosivos, inflamables, de mal olor o peligrosos; como asimismo a no destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en este contrato. También se obliga a emplear en la conservación y mantención del inmueble el cuidado de un buen padre de familia; a efectuar las reparaciones locativas a que se refiere el artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil, y a mantener el inmueble en perfecto estado de conservación, funcionamiento y aseo. Asimismo y en el evento de que la **ARRENDATARIA** requiera realizar mejoras útiles en el inmueble para el cumplimiento de sus funciones propias, tales como: redes, sistemas, equipos y circuitos sean de iluminación, seguridad, comunicaciones, televisión u otros, así como también sus ampliaciones, modificaciones y reemplazos, deberá informar previamente a la **ARRENDADORA** de tales obras, quién deberá autorizar la ejecución de aquellas, pudiendo ser retiradas por la **ARRENDATARIA** al término del contrato.

Si por deficiencias, mal uso u otras causas similares de las indicadas redes, sistemas, equipos y circuitos se produce un siniestro **LA ARRENDATARIA**, estará obligada a pagar todos los daños producidos para restablecer el inmueble a su estado anterior, dentro del más breve plazo posible.

#### **SIETE: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.**

**LA ARRENDATARIA** se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente, esto es, el mismo día que termine el contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de **LA ARRENDADORA** y entregándole las llaves. Además, **LA ARRENDATARIA** deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los servicios domiciliarios, gastos comunes y derechos de extracción de basuras hasta el último día que ocupe el inmueble. Las partes levantarán un Acta de Restitución del Inmueble.

Si al término de este contrato de arrendamiento, cualquiera fuere la causa, **LA ARRENDATARIA** no desocupare o restituyere materialmente a **LA ARRENDADORA** la Unidad o inmueble arrendado en los términos previstos en el contrato, deberá pagar a esta última, a título de valuación convencional y anticipada de perjuicios, una suma equivalente a dos veces el valor de la última renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar en el último mes de vigencia del contrato, por cada mes o fracción de mes que tarde en la debida restitución del Local en igual estado que lo recibió, multa ésta que no obstará a la indemnización pactada en el párrafo final del numeral Cuarto anterior. Salvo que dicha circunstancia se derive de caso fortuito o fuerza mayor ajeno a la voluntad de la arrendataria.

Si **LA ARRENDATARIA**, por cualquier causa o motivo continuara ocupando el inmueble luego de vencido el plazo fijado en este instrumento, la relación de las partes se regirá en todo por los mismos términos y condiciones establecidas en él y hasta la efectiva y debida restitución del inmueble y cumplimiento de todas sus obligaciones, de lo cual resulta que **LA ARRENDATARIA** además de pagar la renta mensual convenida, deberá pagar las multas e intereses pactados por el atraso en la entrega y/o pago de la renta, gastos comunes, servicios domiciliarios y demás que correspondan. Salvo que dicha circunstancia se derive de caso fortuito o fuerza mayor ajeno a la voluntad de la arrendataria.

**OCHO: ROBOS Y PERJUICIOS**

**LA ARRENDADORA** no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes, como de otras causas de la especie.

**NUEVE: VISITAS AL INMUEBLE**

**LA ARRENDATARIA** dará las facilidades necesarias para que **LA ARRENDADORA** o quién vaya premunido de una orden dada por ella, pueda visitar el inmueble. Asimismo, en caso que la dueña desee vender la propiedad se obliga a mostrarla a lo menos tres veces a la semana, durante dos horas cada vez, en horarios comprendidos entre las doce y las dieciocho horas, previa coordinación con la Jefatura de dicha dependencia y/o con el Jefe del Departamento de Administración y Finanzas.

**DIEZ: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD**

Serán de cargo de **LA ARRENDATARIA** los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias relativas al uso que **LA ARRENDATARIA** dé al inmueble arrendado.

Las autorizaciones que deba obtener la arrendataria para su propio funcionamiento, tales como patentes municipales, u otras autorizaciones que se precisen, serán de su responsabilidad exclusiva y no constituyen una condición para el cumplimiento del presente Contrato

**ONCE: GARANTÍA DE ARRIENDO**

A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la reciba; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el Inventario (**ANEXO 5**); el pago de los perjuicios o deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, **LA ARRENDATARIA**, al recibir el inmueble, deberá hacer entrega a **LA ARRENDADORA** de una garantía por la suma del equivalente en pesos, moneda legal, a ese día, de quinientas veintisiete coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento, correspondiente a un mes promedio de la renta de arrendamiento convenida. **LA ARRENDADORA** por su parte se obliga a devolver dicha garantía de quinientas veintisiete coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento, dentro de los 30 días siguientes a la efectiva restitución de la propiedad arrendada, siempre que no existan obligaciones por servicios domiciliarios, gastos comunes o derechos de retiro de basura pendientes y no corresponda descontar de esa garantía el valor de deterioros o perjuicios que sean de cargo de **LA ARRENDATARIA**.

**DOCE: PROHIBICIÓN DE IMPUTAR LA GARANTÍA AL PAGO DE LAS RENTAS**

**LA ARRENDATARIA** no podrá en ningún caso imputar la garantía del arriendo al pago de rentas insolutas o a la renta del último mes que permanezca en la propiedad.

**TRECE: FACULTAD DE LA ARRENDADORA DE CEDER SUS DERECHOS.**

**LA ARRENDADORA** siempre podrá vender la totalidad o parte del edificio en que está ubicado el espacio o unidad arrendada, o ceder el presente contrato a una tercera persona, natural o jurídica. En el o los respectivos contratos de venta o cesión, la Arrendadora deberá exigir que el cesionario o comprador se obligue a respetar y cumplir este contrato en los términos y condiciones en él convenidas, siempre y cuando notifique mediante carta certificada a **LA ARRENDATARIA** dicha circunstancia.

**CATORCE: RESPONSABILIDAD FRENTE A DAÑOS Y PERJUICIOS**

**LA ARRENDATARIA** se obliga a responder el perjuicio o deterioro que pueda ocasionar en el inmueble Arrendado, sus instalaciones, equipos, bombas, ascensor y sistemas de electricidad, agua potable, red de incendios, etc., o en los bienes, equipos e instalaciones de los demás arrendatarios del edificio, cualquier siniestro que sea imputable a **LA ARRENDATARIA**, a sus dependientes, contratistas y subcontratistas.

**QUINCE: AUTORIZACIÓN ESPECIAL A LA ARRENDATARIA,**

La **ARRENDADORA** autoriza expresamente a la **ARRENDATARIA**, para que actuando a su nombre y representación, solicite las autorizaciones, permisos y recepciones y efectúe todos los trámites que sean necesarios para la ejecución de las obras que se realicen en el inmueble arrendado y que hayan sido aprobadas por la **ARRENDADORA**, quedando comprendidas entre sus facultades y atribuciones la de firmar los planos y solicitudes que sean menester. La **ARRENDATARIA** deberá dar estricto cumplimiento a las normas de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y a la normativa municipal y administrativa correspondiente

**DIECISÉIS: AVISOS.**

Todos los avisos y notificaciones que se requieran en virtud del presente contrato y que no tengan establecido un cause específico en el mismo, deberán enviarse por escrito y ser dirigidos a los siguientes domicilios y/o correos electrónicos:

(i) A **LA ARRENDADORA**, al Sr. Víctor Catán Dabiké, al correo electrónico [REDACTED] y al Sr. Héctor Lehuedé Ch. al correo electrónico [REDACTED]

(ii) A **LA ARRENDATARIA**, a las casillas de correo electrónico [REDACTED] y/o [REDACTED]

Las partes deberán informarse por escrito, y a los correos electrónicos antes señalados o a los que en el futuro determinaren, de cualquier cambio de domicilio que tuvieren y, en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último domicilio indicado en este contrato o en el último correo electrónico, surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

**DIECISIETE: DOMICILIO CONVENCIONAL.**

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad y comuna de Santiago.

**DECIMO SEPTIMO: JURISDICCIÓN.**

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DECIMO OCTAVO: GASTOS.**

Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente instrumento, serán de cargo ambas partes por mitades iguales.

**DECIMO NOVENO: NULIDAD.**

Si cualquiera cláusula, párrafo o parte de este contrato fuera declarado ineficaz, nulo o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes del mismo que pudieran surtir efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, la falta de vigor de uno cualquiera de los párrafos o subpárrafos de este contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este contrato o los derechos y obligaciones de las partes. En todo caso, en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, las partes se obligan a reemplazarla por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la expresión y sentido de la disposición prohibida o no exigible.

**VIGESIMO: MODIFICACIONES Y RENUNCIAS.**

Ninguna modificación de este contrato o renuncia de cualquiera de los derechos establecidos en favor de las partes tendrá efecto, excepto cuando se otorgue por acuerdo escrito firmado por éstas, y siempre que dicho acuerdo se encuentre aprobado mediante Resolución Exenta dictada por el Jefe Superior del Servicio y que así lo disponga.

**VIGESIMO PRIMERO: INTEGRIDAD DEL CONTRATO.**

El presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dar por cumplido cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, que hayan celebrado con anterioridad.

**VIGESIMO SEGUNDO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS.**

Cada uno de los representantes de las partes declara y garantiza a la otra que: (a) actúa con poderes suficientes para representar y obligar a su mandante en todas y cada una de las obligaciones y disposiciones convenidas en este contrato; y (b) este contrato y sus disposiciones son plenamente válidas y vinculantes para las partes y no se encuentran en conflicto con los estatutos o títulos o Ley Orgánica de sus mandantes, ni con disposiciones legales o reglamentarias. Asimismo, ambas partes dejan expresa constancia que los Anexos de este Contrato se entenderá que forman parte integrante del mismo para todos sus efectos.

**VIGESIMO TERCERO: MANDATO ESPECIAL.**

Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fuere del caso practicar ante el Conservador de Bienes Raíces competente. Para el caso que la Arrendataria decidiera solicitar la inscripción o anotación del arrendamiento, se obliga a tramitar su cancelación una vez terminado el contrato. Además, por ese instrumento autoriza desde luego a **LA ARRENDADORA** para que lo haga por su cuenta, mediante una declaración jurada en la que precise la causa y la fecha en que terminó este contrato de arrendamiento.

**VIGESIMO CUARTO: PERSONERÍAS.**

La personería de doña **LILIA MARÍA JEREZ ARÉVALO** para representar a la **DIRECCIÓN DEL TRABAJO**, consta en Decreto Supremo N°32, de fecha 28 de agosto de 2020, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en trámite de toma de razón por parte de la Contraloría General de la República. En tanto, la personería de don **VICTOR JAVIER CATÁN DABIKÉ** para representar a sociedad **INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.**, consta en las escrituras públicas de fecha 19 de junio de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, y de fecha 30 de abril de 2014, rectificada por escritura pública de fecha 10 de marzo de 2015, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago, de doña Nancy de la Fuente Hernández. Dichos documentos no se insertan por ser conocidos por las partes.

  
  
**VICTOR JAVIER CATÁN DABIKÉ**  
**INMOBILIARIA, AGRÍCOLA E INVERSIONES RABUCO S.A.**  
**ARRENDADORA**

  
  
**LILIA JEREZ ARÉVALO**  
**ABOGADA**  
**DIRECTORA DEL TRABAJO**  
**ARRENDATARIA**