

**APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
SUSCRITO ENTRE LA SUBSECRETARÍA DE
ENERGÍA Y FRANCO BOKE S.A.**

DECRETO EXENTO N° 342

SANTIAGO, 02 SEP 2014

VISTOS: Lo dispuesto en la Ley N° 20.402, que crea el Ministerio de Energía, estableciendo modificaciones al Decreto Ley N° 2.224, de 1978, y a otros cuerpos legales; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado en su texto refundido, coordinado y sistematizado fijado mediante Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en el Decreto Supremo N° 19, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios, y su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 250, de 9 de marzo de 2004, del Ministerio de Hacienda; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el Decreto Supremo N° 669, de 11 de marzo de 2014, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que nombra a don Máximo Pacheco Matte como Ministro de Energía; el Decreto Supremo N° 01 A, de 11 de marzo de 2014, del Ministerio de Energía, que nombra a doña Jimena Jara Quilodrán como Subsecretaria de Energía; la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República; y

CONSIDERANDO:

1. Que corresponde al Ministerio de Energía, de acuerdo al Decreto Ley N° 2.224, de 1978, elaborar y coordinar los planes, políticas y normas para el buen funcionamiento y desarrollo del sector energético.
2. Que con el objeto de satisfacer la necesidad de contar con oficinas en la Región de La Araucanía, la Subsecretaría de Energía mediante Oficio Ordinario N° 677 de 27 de mayo de 2014, solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, autorización para la celebración de un contrato de arrendamiento respecto de una propiedad que permitiera cumplir los objetivos institucionales, adjuntando informe.
3. Que dicha contratación fue autorizada por la Dirección de Presupuestos, mediante ORD. N° 0918 de 18 de junio de 2014.
4. Que con fecha 21 de julio de 2014 se suscribió contrato de arrendamiento entre Franco Boke S.A., representada legalmente por don Rolando Franco Ledesma, y la Subsecretaría de Energía, respecto de la oficina N° 1.502, del décimo quinto piso, del “Edificio Campanario”, ubicado en calle Claro Solar N° 835, de la comuna y ciudad de Temuco, por un plazo inicial de dos años a contar del 1 de agosto de 2014, renovable por periodos anuales, por una renta mensual de UF 35 (treinta y cinco Unidades de Fomento).
5. Que la Subsecretaría de Energía cuenta con la disponibilidad presupuestaria para solventar el gasto que irrogue el contrato de arrendamiento precedentemente referido.
6. Que corresponde aprobar el referido contrato de arrendamiento mediante el correspondiente acto administrativo.

DECRETO:

1º APRUÉBASE el contrato de arrendamiento suscrito entre Franco Boke S.A. y la Subsecretaría de Energía, respecto de la oficina N° 1.502, del décimo quinto piso del “Edificio Campanario”, ubicado en calle Claro Solar N° 835, de la comuna y ciudad de Temuco, del tenor siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FRANCO BOKE S.A.
A
SUBSECRETARÍA DE ENERGÍA

En Santiago, a 21 de Julio de 2014, entre la sociedad **FRANCO BOKE S.A.**, persona jurídica de derecho privado, RUT Nº 78.504.740-0, representada por **ROLANDO FRANCO LEDESMA**, chileno, casado, abogado, Cédula Nacional de Identidad 7.412.624-3, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Claro Solar Nº 835, Piso 13, de la ciudad y comuna de Temuco, en adelante, “**la Arrendadora**”, por una parte; y, por la otra, la **SUBSECRETARÍA DE ENERGÍA**, R.U.T. 61.979.830-9, representada legalmente por su Subsecretaria, doña **JIMENA ALEJANDRA JARA QUILODRÁN**, cédula nacional de identidad Nº 12.325.879-7, ambas domiciliadas para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1.449, piso 13, Edificio Santiago Downtown II, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente la “Subsecretaría” o “**la Arrendataria**”; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrá por las disposiciones contenidas en el presente instrumento, y en todo lo no previsto en él, por las normas de la Ley Nº 18.101 y por las normas del Código Civil que le fueren aplicables.

PRIMERO: **FRANCO BOKE S.A.** es dueña exclusiva de la **OFICINA Nº 1.502**, del Décimo Quinto Piso, del edificio denominado “Edificio Campanario”, ubicado en calle Claro Solar número 835, de la ciudad y comuna de Temuco, inscrita a su nombre a Fojas 1855 vta. Nº 1592 del año 2014, del 1º Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Rol de avalúo fiscal Nº 00129-00208, de la comuna de Temuco.

SEGUNDO: En este acto y por medio del presente instrumento, **FRANCO BOKE S.A.**, por intermedio de su representante, entrega en arrendamiento a la Subsecretaría de Energía, para la cual a su vez acepta su representante, el inmueble singularizado en la cláusula precedente, con el objeto de destinarlo exclusivamente a oficinas.- Las partes dejan expresa constancia que la propiedad arrendada no comprende mobiliario.

TERCERO: El presente contrato comenzará a regir a contar del **1 de agosto de 2014**, tras la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe y durará por el plazo de **2 años (dos años)**, terminando en consecuencia el 31 de julio de 2016. A partir de esta última fecha, este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales y sucesivos de un año (1 año) cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada, su intención de ponerle término, notificación que deberá darse con 60 días corridos de anticipación, a lo menos, respecto al término del plazo original de este contrato, o de cualquiera de sus prórrogas en vigencia.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será el monto equivalente en moneda nacional a **UF 35 (treinta y cinco Unidades de Fomento)**, conforme a su valor a la fecha de su pago efectivo. La renta se pagará en el domicilio de la Arrendadora, indicado en la comparecencia, dentro de los 5 primeros días de cada mes.

QUINTO: La mora en el pago de la renta de arrendamiento **por un plazo de 2 meses o más**, dará derecho a la Arrendadora para poner término ipso facto al presente contrato, el que se considerará de plazo vencido sin necesidad de desahucio o requerimiento judicial alguno, y para solicitar inmediatamente la restitución de la propiedad arrendada sin más trámites, manteniéndose su obligación de pagar todas las rentas de arrendamiento hasta la restitución efectiva del inmueble, en conformidad a la vigencia estipulada.- La no recepción de un aviso de cobranza, no eximirá a la Arrendataria de su obligación del pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato.

SEXTO: La Arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes corrientes y el consumo de luz de la citada oficina.

El atraso de 2 meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la Arrendadora para solicitar de las respectivas empresas o de la administración del edificio, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren. Queda expresamente prohibido a la Arrendataria suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos o servicios especiales. Al término del contrato, la Arrendadora tendrá derecho a exigir a la Arrendataria que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

Sin embargo, serán de cargo de la Arrendadora los pagos por concepto de contribuciones territoriales.

Declara la Arrendadora encontrarse al día en el pago de todos los servicios y suministros, gastos comunes e impuestos territoriales que dicen relación con la oficina que en este acto se entrega en arrendamiento. En todo caso, cualquier cobro por tales conceptos será de cargo exclusivo de la

Arrendadora. En caso que la Arrendadora deje de pagar las contribuciones territoriales facultará a la arrendataria a pagarlos y descontarlos del siguiente pago de arriendo.

SÉPTIMO: La Arrendadora entrega la propiedad arrendada a la Arrendataria con esta fecha, totalmente desocupada y a entera satisfacción de esta última. En consecuencia, la Arrendataria se hace cargo de la propiedad con esta fecha, 1 de agosto de 2014, en el estado que actualmente se encuentra, obligándose a entregar o restituir el inmueble arrendado en perfecto estado de funcionamiento y en las mismas condiciones en que lo recibió, habida consideración del desgaste derivado por uso y goce legítimos.

OCTAVO: La Arrendataria se obliga a reparar a su costa, inmediatamente de producidos, cualquier desperfecto que experimente la propiedad arrendada, en sus cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones y cualquier otro que se produzca y que le sean imputables. La reparación de daños estructurales, cañerías, tuberías y/o cualquier otro desperfecto no locativo, serán de responsabilidad de la Arrendadora, quien igualmente deberá proceder en forma inmediata a su reparación. No haciéndolo podrá la Arrendataria proceder a ello, a costa y por cuenta de la Arrendadora.

NOVENO: Queda prohibido a la Arrendataria hacer variaciones en parte alguna de la propiedad arrendada o de sus instalaciones, sean interiores o exteriores, sin la autorización escrita de la Arrendadora. Por ningún motivo podrá afectarse la estructura de la propiedad. Al restituirse el inmueble éste deberá devolverse en su estado original, a menos que la Arrendadora acepte recibirlo en otras condiciones. Sin perjuicio de lo antes expresado, la Arrendadora autoriza a la Arrendataria, desde ya, para hacer los arreglos necesarios para la ocupación de la oficina, para los fines propios de la Arrendataria.

DÉCIMO: Toda mejora o arreglo que por cualquier motivo efectuare la Arrendataria en la propiedad arrendada y que no pueda retirarse sin detrimento o destrucción de ella al término del contrato de arrendamiento, quedará a beneficio de la Arrendadora sin derecho a reembolso o a retribución alguna a favor de la Arrendataria, entendiéndose que pertenecerá al propietario del inmueble desde el momento mismo en que sean efectuadas.

UNDÉCIMO: La Arrendadora no responderá por los daños producidos a la Arrendataria por caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, la Arrendataria no responderá por los daños producidos a la Arrendadora por caso fortuito o fuerza mayor.

DUODÉCIMO: Queda prohibido a la Arrendataria:

- 1.- Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita de la Arrendadora;
- 2.- Efectuar mejoras, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado o en sus instalaciones de agua, luz eléctrica, red de calefacción, pinturas, alfombras, papel mural, etc., sin autorización previa y escrita de la Arrendadora, excepto para hacer los arreglos necesarios para la ocupación y mantención de la oficina, para los fines propios de la Arrendataria.
- 3.- Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada; no cumplir con el reglamento de copropiedad del edificio.
- 4.- Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: Se faculta a cualquier persona designada especialmente al efecto por la Arrendadora para visitar la propiedad arrendada, en horarios previamente acordados con la Arrendataria, a fin de no alterar el normal desarrollo de sus gestiones comerciales.

DÉCIMO CUARTO: La Arrendadora tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si la Arrendataria se atrasa 2 meses o más en el pago de la renta de arrendamiento.
- b) Si se atrasare por 2 meses consecutivos en el pago de los gastos comunes.
- c) Si la Arrendataria cede o subarrienda el presente contrato o la propiedad dada en arrendamiento, o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros ajenos a la Arrendataria, sin autorización previa y escrita de la Arrendadora.
- d) Si causa deterioros en la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente y no procede a su inmediata reparación.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita de la Arrendadora.
- f) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula segunda del contrato.
- g) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo.

h) Si la Arrendataria hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que la propietaria recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.

i) El no cumplimiento por parte de la Arrendataria de cualquier obligación de carácter esencial estipulada en el presente contrato.

En todos estos casos - debidamente acreditados - la Arrendadora tendrá derecho para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada enviada al domicilio respectivo, debiendo la Arrendataria hacer entrega de la propiedad a más tardar en 10 días corridos a contar de la fecha de notificación. Con todo, la arrendataria podrá poner término anticipado al contrato, por caso fortuito, fuerza mayor o por razones de buen servicio, debiendo en este caso poner en conocimiento de la Arrendadora a lo menos con un plazo de 45 días corridos de anticipación. Para los efectos del presente contrato, todas las obligaciones de la Arrendataria estipuladas en el mismo se consideraran como esenciales.

Se deja constancia expresa que si el contrato terminare por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria o por hechos que le sean imputables, ésta estará obligada al pago de todas las rentas de arrendamiento que falten hasta la fecha de vencimiento del contrato, además de las rentas de arrendamiento atrasadas.

DÉCIMO QUINTO: En el evento que la Arrendadora tenga que recurrir a la vía judicial para obtener el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente instrumento, como asimismo, para el logro de la restitución del inmueble al término del contrato, la Arrendataria se compromete y obliga a pagar a su cargo los gastos y costas judiciales que origine dicha acción a la Arrendadora, en el caso que se dicte una sentencia definitiva favorable a éste último. En caso contrario, los costos serán de cargo de la arrendadora.

DÉCIMO SEXTO: La propiedad arrendada se entregará o restituirá al vencimiento del contrato, libre de todo mobiliario y ocupante.

DÉCIMO SÉPTIMO: A fin de garantizar la conservación del bien arrendado y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el mismo, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía en este acto a la arrendadora la suma equivalente a un mes de arriendo, que ésta se obliga a restituirle en igual equivalencia, dentro de los 30 días corridos siguientes a la entrega - a su satisfacción - del inmueble arrendado, quedando desde ahora autorizada la arrendadora para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria, que se hayan ocasionado, como así mismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, agua u otros que sean de cargo de la arrendataria. Queda estrictamente prohibido a la Arrendataria aplicar o compensar todo o parte de la referida garantía con rentas de arrendamiento atrasadas o por devengarse o con cualquier gasto que fuere de su cargo, en virtud de este contrato de arrendamiento, conforme a la ley. Se deja constancia expresa que si el contrato terminare por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria o por hechos que le sean imputables, ésta estará obligada al pago de todas las rentas de arrendamiento que falten hasta la fecha de vencimiento del contrato, además de las rentas de arrendamiento atrasadas.

DÉCIMO OCTAVO: El nombramiento de la Subsecretaría, doña Jimena Alejandra Jara Quilodrán, consta en el Decreto Supremo Nº 01-A, de fecha 11 de marzo de 2014, del Ministerio de Energía.

La personería de don Rolando Franco Ledesma , para representar a FRANCO BOKE S.A., consta en Acta de la Sesión Nº 1 de Directorio de la sociedad FRANCO BOKE S.A. celebrada con fecha 27 de marzo de 2006 y reducida a escritura pública con esa misma fecha, ante don Humberto Toro Martínez, Notario Público de la agrupación de comunas Temuco, Vilcún, Cunco, Melipeuco, Freire y Padre Las Casas, repertorio Nº 1341/06.

Por este acto los comparecientes facultan al portador de este instrumento privado para reducirlo a escritura pública y realizar las inscripciones que correspondieren.

DÉCIMO NOVENO: Para todos los efectos que pudieren derivarse del presente contrato, ambas partes fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, prorrogando expresamente competencia a sus tribunales de justicia.

VIGÉSIMO: Todos los gastos que se originen con ocasión de la suscripción de este contrato serán de cargo de los contratantes, por partes iguales, entre los que se encuentra su reducción a escritura pública.

VIGÉSIMO PRIMERO: La Subsecretaría de Energía pagará por una sola vez como comisión de intermediación la suma de UF 17,5 (once coma setenta y cinco UF), en su equivalente en moneda

nacional más el impuesto, en documento o transferencia bancaria a nombre de Julio Cesar Sepúlveda Hurtado, Rut: 9.736.364-1.

VIGÉSIMO SEGUNDO: El presente instrumento, se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de la Arrendataria y el otro en poder de la Arrendadora.

Firman:

Jimena Jara Quilodrán
Subsecretaría de Energía
Rolando Franco Ledesma
FRANCO BOKE S.A.

2º IMPÚTESE el gasto que irrogue el presente decreto en el presupuesto del Ministerio de Energía, Partida 24, Programa 01, Subtítulo 22, ítem 09, asignación 002, del presupuesto vigente de la Subsecretaría de Energía para el año 2014.

Los montos comprometidos para los años siguientes, si los hubiere, quedarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria de la Subsecretaría, conforme lo que establezcan las respectivas leyes de presupuestos para el sector público.

3º PUBLÍQUESE el presente decreto una vez tramitado en el sitio www.minenergia.cl/transparencia/otrascompras_historico.html.

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA



**MÁXIMO PACHEGO M.
MINISTRO DE ENERGÍA**



GSE/GRG/IAD/CRG/iad

Distribución:

División Jurídica.

División de Gestión y Finanzas (Gestión de Contratos).
Archivo.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FRANCO BOKE S.A.

A

SUBSECRETARÍA DE ENERGÍA

En Santiago, a 21 de Julio de 2014, entre la sociedad **FRANCO BOKE S.A.**, persona jurídica de derecho privado, RUT Nº 78.504.740-0, representada por **ROLANDO FRANCO LEDESMA**, chileno, casado, abogado, Cédula Nacional de Identidad 7.412.624-3, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Claro Solar Nº 835, Piso 13, de la ciudad y comuna de Temuco, en adelante, "**la Arrendadora**", por una parte; y, por la otra, la **SUBSECRETARÍA DE ENERGÍA**, R.U.T. 61.979.830-9, representada legalmente por su Subsecretaria, doña **JIMENA ALEJANDRA JARA QUILODRÁN**, cédula nacional de identidad Nº 12.325.879-7, ambas domiciliadas para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1.449, piso 13, Edificio Santiago Downtown II, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente la "Subsecretaría" o "**la Arrendataria**"; se ha convenido en el siguiente contrato de arrendamiento, que se registrá por las disposiciones contenidas en el presente instrumento, y en todo lo no previsto en él, por las normas de la Ley Nº 18.101 y por las normas del Código Civil que le fueren aplicables.

PRIMERO: **FRANCO BOKE S.A.** es dueña exclusiva de la **OFICINA Nº 1.502**, del Décimo Quinto Piso, del edificio denominado "Edificio Campanario", ubicado en calle Claro Solar número 835, de la ciudad y comuna de Temuco, inscrita a su nombre a Fojas 1855 vta. Nº 1592 del año 2014, del 1º Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Rol de avalúo fiscal Nº 00129-00208, de la comuna de Temuco.

SEGUNDO: En este acto y por medio del presente instrumento, **FRANCO BOKE S.A.**, por intermedio de su representante, entrega en arrendamiento a la Subsecretaría de Energía, para la cual a su vez acepta su representante, el inmueble singularizado en la cláusula precedente, con el objeto de destinarlo exclusivamente a oficinas.- Las partes dejan expresa constancia que la propiedad arrendada no comprende mobiliario.

TERCERO: El presente contrato comenzará a regir a contar del **1 de agosto de 2014**, tras la total tramitación del acto administrativo que lo apruebe y durará por el plazo de **2 años (dos años)**, terminando en consecuencia el 31 de julio de 2016. A partir de esta última fecha, este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales y sucesivos de un año (1 año) cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada, su intención de ponerle término, notificación que deberá darse con 60 días corridos de anticipación, a lo menos, respecto al término del plazo original de este contrato, o de cualquiera de sus prórrogas en vigencia.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será el monto equivalente en moneda nacional a **UF 35 (treinta y cinco Unidades de Fomento)**, conforme a su valor a la fecha de su pago efectivo. La renta se pagará en el domicilio de la Arrendadora, indicado en la comparecencia, dentro de los 5 primeros días de cada mes.

QUINTO: La mora en el pago de la renta de arrendamiento **por un plazo de 2 meses o más**, dará derecho a la Arrendadora para poner término ipso facto al presente contrato, el que se considerará de plazo vencido sin necesidad de desahucio o requerimiento judicial alguno, y para





solicitar inmediatamente la restitución de la propiedad arrendada sin más trámites, manteniéndose su obligación de pagar todas las rentas de arrendamiento hasta la restitución efectiva del inmueble, en conformidad a la vigencia estipulada.- La no recepción de un aviso de cobranza, no eximirá a la Arrendataria de su obligación del pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato.

SEXTO: La Arrendataria estará obligada a pagar los gastos comunes corrientes y el consumo de luz de la citada oficina.

El atraso de 2 meses en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la Arrendadora para solicitar de las respectivas empresas o de la administración del edificio, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren. Queda expresamente prohibido a la Arrendataria suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos o servicios especiales. Al término del contrato, la Arrendadora tendrá derecho a exigir a la Arrendataria que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

Sin embargo, serán de cargo de la Arrendadora los pagos por concepto de contribuciones territoriales.

Declara la Arrendadora encontrarse al día en el pago de todos los servicios y suministros, gastos comunes e impuestos territoriales que dicen relación con la oficina que en este acto se entrega en arrendamiento. En todo caso, cualquier cobro por tales conceptos será de cargo exclusivo de la Arrendadora. En caso que la Arrendadora deje de pagar las contribuciones territoriales facultará a la arrendataria a pagarlos y descontarlos del siguiente pago de arriendo.

SÉPTIMO: La Arrendadora entrega la propiedad arrendada a la Arrendataria con esta fecha, totalmente desocupada y a entera satisfacción de esta última. En consecuencia, la Arrendataria se hace cargo de la propiedad con esta fecha, 1 de agosto de 2014, en el estado que actualmente se encuentra, obligándose a entregar o restituir el inmueble arrendado en perfecto estado de funcionamiento y en las mismas condiciones en que lo recibió, habida consideración del desgaste derivado por uso y goce legítimos.

OCTAVO: La Arrendataria se obliga a reparar a su costa, inmediatamente de producidos, cualquier desperfecto que experimente la propiedad arrendada, en sus cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones y cualquier otro que se produzca y que le sean imputables. La reparación de daños estructurales, cañerías, tuberías y/o cualquier otro desperfecto no locativo, serán de responsabilidad de la Arrendadora, quien igualmente deberá proceder en forma inmediata a su reparación. No haciéndolo podrá la Arrendataria proceder a ello, a costa y por cuenta de la Arrendadora.

NOVENO: Queda prohibido a la Arrendataria hacer variaciones en parte alguna de la propiedad arrendada o de sus instalaciones, sean interiores o exteriores, sin la autorización escrita de la Arrendadora. Por ningún motivo podrá afectarse la estructura de la propiedad. Al restituirse el inmueble éste deberá devolverse en su estado original, a menos que la Arrendadora acepte recibirlo en otras condiciones. Sin perjuicio de lo antes expresado, la Arrendadora autoriza a la Arrendataria, desde ya, para hacer los arreglos necesarios para la ocupación de la oficina, para los fines propios de la Arrendataria.





DÉCIMO: Toda mejora o arreglo que por cualquier motivo efectuare la Arrendataria en la propiedad arrendada y que no pueda retirarse sin detrimento o destrucción de ella al término del contrato de arrendamiento, quedará a beneficio de la Arrendadora sin derecho a reembolso o a retribución alguna a favor de la Arrendataria, entendiéndose que pertenecerá al propietario del inmueble desde el momento mismo en que sean efectuadas.

UNDÉCIMO: La Arrendadora no responderá por los daños producidos a la Arrendataria por caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo, la Arrendataria no responderá por los daños producidos a la Arrendadora por caso fortuito o fuerza mayor.

DUODÉCIMO: Queda prohibido a la Arrendataria:

- 1.- Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, salvo autorización previa y escrita de la Arrendadora;
- 2.- Efectuar mejoras, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado o en sus instalaciones de agua, luz eléctrica, red de calefacción, pinturas, alfombras, papel mural, etc., sin autorización previa y escrita de la Arrendadora, excepto para hacer los arreglos necesarios para la ocupación y mantención de la oficina, para los fines propios de la Arrendataria.
- 3.- Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada; no cumplir con el reglamento de copropiedad del edificio.
- 4.- Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: Se faculta a cualquier persona designada especialmente al efecto por la Arrendadora para visitar la propiedad arrendada, en horarios previamente acordados con la Arrendataria, a fin de no alterar el normal desarrollo de sus gestiones comerciales.

DÉCIMO CUARTO: La Arrendadora tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si la Arrendataria se atrasa 2 meses o más en el pago de la renta de arrendamiento.
- b) Si se atrasare por 2 meses consecutivos en el pago de los gastos comunes.
- c) Si la Arrendataria cede o subarrienda el presente contrato o la propiedad dada en arrendamiento, o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros ajenos a la Arrendataria, sin autorización previa y escrita de la Arrendadora.
- d) Si causa deterioros en la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente y no procede a su inmediata reparación.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita de la Arrendadora.
- f) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula segunda del contrato.
- g) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo.
- h) Si la Arrendataria hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que la propietaria recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.
- i) El no cumplimiento por parte de la Arrendataria de cualquier obligación de carácter esencial estipulada en el presente contrato.





En todos estos casos - debidamente acreditados - la Arrendadora tendrá derecho para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada enviada al domicilio respectivo, debiendo la Arrendataria hacer entrega de la propiedad a más tardar en 10 días corridos a contar de la fecha de notificación. Con todo, la arrendataria podrá poner término anticipado al contrato, por caso fortuito, fuerza mayor o por razones de buen servicio, debiendo en este caso poner en conocimiento de la Arrendadora a lo menos con un plazo de 45 días corridos de anticipación. Para los efectos del presente contrato, todas las obligaciones de la Arrendataria estipuladas en el mismo se considerarán como esenciales. Se deja constancia expresa que si el contrato terminare por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria o por hechos que le sean imputables, ésta estará obligada al pago de todas las rentas de arrendamiento que falten hasta la fecha de vencimiento del contrato, además de las rentas de arrendamiento atrasadas.

DÉCIMO QUINTO: En el evento que la Arrendadora tenga que recurrir a la vía judicial para obtener el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente instrumento, como asimismo, para el logro de la restitución del inmueble al término del contrato, la Arrendataria se compromete y obliga a pagar a su cargo los gastos y costas judiciales que origine dicha acción a la Arrendadora, en el caso que se dicte una sentencia definitiva favorable a éste último. En caso contrario, los costos serán de cargo de la arrendadora.

DÉCIMO SEXTO: La propiedad arrendada se entregará o restituirá al vencimiento del contrato, libre de todo mobiliario y ocupante.

DÉCIMO SÉPTIMO: A fin de garantizar la conservación del bien arrendado y su restitución en el mismo estado en que se recibe; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el mismo, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria entrega en garantía en este acto a la arrendadora la suma equivalente a un mes de arriendo, que ésta se obliga a restituirle en igual equivalencia, dentro de los 30 días corridos siguientes a la entrega - a su satisfacción - del inmueble arrendado, quedando desde ahora autorizada la arrendadora para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria, que se hayan ocasionado, como así mismo el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, agua u otros que sean de cargo de la arrendataria. Queda estrictamente prohibido a la Arrendataria aplicar o compensar todo o parte de la referida garantía con rentas de arrendamiento atrasadas o por devengarse o con cualquier gasto que fuere de su cargo, en virtud de este contrato de arrendamiento, conforme a la ley. Se deja constancia expresa que si el contrato terminare por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria o por hechos que le sean imputables, ésta estará obligada al pago de todas las rentas de arrendamiento que falten hasta la fecha de vencimiento del contrato, además de las rentas de arrendamiento atrasadas.

DÉCIMO OCTAVO: El nombramiento de la Subsecretaria, doña Jimena Alejandra Jara Quilodrán, consta en el Decreto Supremo Nº 01-A, de fecha 11 de marzo de 2014, del Ministerio de Energía. La personería de don Rolando Franco Ledesma, para representar a FRANCO BOKE S.A., consta en Acta de la Sesión Nº 1 de Directorio de la sociedad FRANCO BOKE S.A. celebrada con fecha 27 de marzo de 2006 y reducida a escritura pública con esa misma fecha, ante don Humberto Toro Martínez, Notario Público de la agrupación de comunas Temuco, Vilcún, Cunco, Melipeuco, Freire y Padre Las Casas, repertorio Nº 1341/06.

Por este acto los comparecientes facultan al portador de este instrumento privado para reducirlo a escritura pública y realizar las inscripciones que correspondieren.



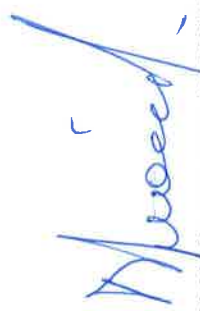


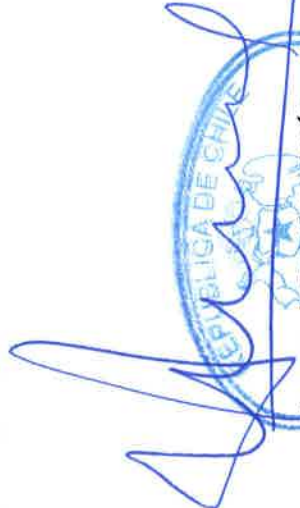
DÉCIMO NOVENO: Para todos los efectos que pudieren derivarse del presente contrato, ambas partes fijan domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, prorrogando expresamente competencia a sus tribunales de justicia.

VIGÉSIMO: Todos los gastos que se originen con ocasión de la suscripción de este contrato serán de cargo de los contratantes, por partes iguales, entre los que se encuentra su reducción a escritura pública.

VIGÉSIMO PRIMERO: La Subsecretaría de Energía pagará por una sola vez como comisión de intermediación la suma de UF 17,5 (once coma setenta y cinco UF), en su equivalente en moneda nacional más el impuesto, en documento o transferencia bancaria a nombre de Julio Cesar Sepúlveda Hurtado, Rut: 9.736.364-1.

VIGÉSIMO SEGUNDO: El presente instrumento, se firma en dos ejemplares, quedando uno en poder de la Arrendataria y el otro en poder de la Arrendadora.


ROLANDO FRANCO LEDESMA
p.p. FRANCO BOKE S.A.
RUT Nº 78.504.740-0
Arrendadora


JIMENA JARA QUILODRÁN
SUBSECRETARIA DE ENERGÍA
RUT Nº 61.979.830-9
Arrendataria


PRA/GRG/CRC/IAD/iad

Firmó ante mí don **Rolando Omar Franco Ledesma**, Cédula Nacional de Identidad Nº7.412.624-3, en representación de **FRANCO BOKE S.A.**, Rut Nº78.504.740-0. Temuco, 29 de Julio de 2014.-cao.

