

REF: Dicta acto administrativo aprobatorio del convenio de arrendamiento inmobiliario, suscrito entre la Comisión Nacional de Energía y el Banco del Estado de Chile, para las oficinas del edificio Santiago Downtown.

SANTIAGO, 29 de enero de 2010

**RESOLUCION EXENTA N° 088**

**VISTOS:**

- a) Las facultades que me confiere el Art. 9º, letra i) del D.L. 2.224 de 1978;
- b) Lo dispuesto en la Ley N° 20.407, de Presupuestos del sector público para el año 2010;
- c) Lo señalado en la Resolución N° 1.600, de 2008 de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

- a) Que la Comisión Nacional de Energía (CNE), previo a la obtención de la autorización de la Dirección de Presupuestos y a la autorización del Consejo Directivo de la institución, suscribió mediante Escritura Pública de fecha 28 de diciembre de 2007, un contrato de arriendo inmobiliario con el Banco del Estado de Chile, con el objeto de disponer de nuevas oficinas para su funcionamiento presente y el futuro desempeño del Ministerio de Energía.
- b) Que en diciembre de 2008, la Comisión se trasladó a las dependencias objeto del contrato de arriendo inmobiliario de que se trata, dándose término durante el año 2009 al proceso de habilitación de esas dependencias conforme a lo estipulado con el Banco del Estado de Chile.
- c) Que con fecha 3 diciembre de 2009, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.402, que crea el Ministerio de Energía y el 31 de diciembre de 2009 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto con Fuerza de Ley N° 12, que fija la planta de personal de la Subsecretaría de Energía, conforme a lo cual, el Ministerio de Energía comenzará a estar vigente a contar del mes de febrero de 2010.
- d) Que en atención a lo dispuesto en la Ley N° 20.402 y la Ley de Presupuestos del año 2010 para la Comisión Nacional de Energía, es necesario dictar un acto administrativo que formalice la aprobación del contrato ya suscrito y que impute el gasto que irrogará el referido arriendo inmobiliario para el año 2010, con miras a las futuras adecuaciones presupuestarias y contractuales

que será necesario efectuar para la implementación del Ministerio de Energía.

RESUELVO:

I. **Dictar**, el presente acto administrativo aprobatorio del Convenio de Arrendamiento Inmobiliario suscrito entre la Comisión y el Banco del Estado de Chile, cuyo texto íntegro es el siguiente:

## CONTRATO ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

**BANCO DEL ESTADO DE CHILE**

**Y**

**COMISION NACIONAL DE ENERGIA**

\*\*\*\*\*

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a veintiocho de Diciembre del año dos mil siete, ante mi, **PABLO ALBERTO GONZALEZ CAAMAÑO**, Abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, comparecen: don **SEBASTIÁN DEL CAMPO EDWARDS**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número cinco millones veinticinco mil veinticinco guión tres, en representación del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, empresa autónoma del Estado del giro de su denominación, rol único tributario número noventa y siete millones treinta mil guión siete, ambos domiciliados en Santiago, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil ciento once, de la ciudad y comuna de Santiago, por una parte y en adelante también el indistintamente "el arrendador" y/o "el Banco" y por la otra **COMISION NACIONAL DE ENERGIA**, rol único tributario número sesenta y un millones setecientos siete mil guión seis, representada por don **CLAUDIO GAMBARDELLA CASANOVA**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número siete millones once mil novecientos cuarenta guión cuatro, Secretario Ejecutivo Subrogante, ambos domiciliados en calle Teatinos número ciento veinte, séptimo piso, Hall Posterior, de la ciudad y comuna de Santiago, en adelante también e indistintamente "el arrendatario", los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditaron sus respectivas identidades con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra que se registrá por las estipulaciones aquí convenidas y en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto sean aplicables: **TITULO PRIMERO: INMUEBLES ARRENDADOS. PRIMERO:** Por precisas instrucciones de la COMISION NACIONAL DE ENERGIA Y con el único y exclusivo objeto de dárselos en arrendamiento, el BANCO DEL ESTADO DE CHILE, procederá a adquirir para sí a "INMOBILIARIA ALAMEDA 2001 S.A." las oficinas números **mil trescientos uno, mil trescientos dos, mil trescientos tres, mil trescientos cuatro y mil trescientos cinco** del décimo tercer piso, números **mil cuatrocientos uno, mil cuatrocientos dos y mil cuatrocientos tres** del décimo cuarto piso, las bodegas números **cero cero tres, cero cero cuatro, cero cero cinco, cero cero seis, cero cero siete y cero dieciséis** del Zócalo Entrepiso y los estacionamientos números **ciento diez y ciento once** del primer subterráneo y números **doscientos diecinueve, doscientos veinte y doscientos veintiuno** del segundo

subterráneo, todos del Edificio "Santiago Downtown Dos", construido en el LOTE A FUSIONADO, ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos veintisiete, de una superficie aproximada de seis mil trescientos cuarenta y seis coma treinta y seis metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: **al Norte**: en cinco coma cuarenta y nueve metros con otros propietarios, en veintinueve coma seis metros con otros propietarios, en cuarenta y nueve coma setenta y un metros con Lote B de la misma subdivisión, en diecinueve metros, en un metro treinta centímetros y en dos metros diez centímetros con otros propietarios; **al Sur**, en setenta y siete coma sesenta metros con Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, en treinta coma sesenta y dos metros con otros propietarios y en cero coma cincuenta y dos metros con otros propietarios; **al Norponiente**, en uno coma cero un metros con otros propietarios; **al Oriente**, en línea quebrada de quince, de seis coma cinco, de cuarenta, de cinco coma veinticinco y de dieciséis coma cero cuatro metros con otros propietarios; y **al Poniente**, en línea quebrada de veintinueve coma cuarenta metros y en treinta y ocho coma dieciséis metros con otros propietarios, en veinte coma cincuenta y un metros con calle San Martín y en uno coma cincuenta y seis metros con otros propietarios. El edificio denominado "Santiago Downtown Dos", está compuesto de cuatro niveles de subterráneos que albergarán 161 estacionamientos y treinta bodegas; un nivel Zócalo, de aproximadamente mil ciento treinta metros cuadrados útiles, destinado a Comercio y Bodegas; un nivel Entre-Zócalo, de aproximadamente trescientos setenta y ocho metros cuadrados útiles, destinado a Bodegas, cinco locales comerciales a nivel calle, denominados "Local Seis", "Local Siete", "Local Ocho", "Local Once" y "Local Doce"; y "plantas libres" para oficinas desde los pisos segundo al vigésimo segundo, ambos inclusive, conforme a la Resolución número ciento sesenta y nueve de fecha siete de Octubre de dos mil cinco emitida por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago. Los planos y especificaciones técnicas del proyecto inmobiliario Santiago Downtown, compuesto de cuatro etapas, fueron elaborados por los arquitectos Pablo Allamand Zavala y Guillermo Gaona Velasco, los que el arrendatario declara conocer y aceptar. La recepción final de la Cuarta Etapa del proyecto inmobiliario, correspondiente al Edificio "Santiago Downtown Dos", consta del Certificado número doscientos ochenta y uno de fecha cuatro de diciembre de dos mil siete otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago. El Reglamento de Copropiedad de los edificios que conforman el proyecto inmobiliario "Santiago Downtown" consta de la escritura pública de fecha veintiocho de julio del año dos mil, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, inscrita a fojas treinta y cuatro mil setecientos veinticinco, bajo el número veintiocho mil trescientos doce en el Registro de Hipotecas del año dos mil del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, modificado mediante escritura pública otorgada en la misma Notaría con fecha veintisiete de agosto del año dos mil uno, inscrita a fojas cuarenta y tres mil doscientos dos bajo el número treinta y un mil ochocientos veintiocho en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil uno. El dominio de los inmuebles se encuentra actualmente inscrito a nombre del vendedor "INMOBILIARIA ALAMEDA 2001 S.A." a fojas trece mil quinientos treinta y dos número **doce mil quinientos sesenta y nueve** del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y seis y a fojas ocho mil quinientos catorce, bajo el número **nueve mil setecientos dieciocho** del

Registro de Propiedad del año dos mil dos, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **TITULO SEGUNDO: ARRENDAMIENTO. SEGUNDO:** Por el presente instrumento el BANCO dará en arrendamiento a la COMISION NACIONAL DE ENERGIA los inmuebles individualizados en la cláusula anterior. Los inmuebles serán adquiridos por el BANCO a indicación del arrendatario una vez que el Edificio se encuentre acogido a las disposiciones de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria y con vistas exclusivamente a la celebración del presente contrato. Si transcurridos ciento ochenta días contados desde esta fecha no se suscribe el contrato de compraventa, el presente contrato de arrendamiento se resciliará mediante acuerdo escrito entre las partes, sin que estas se adeuden por esta causa monto alguno por concepto de arriendo, retrotrayéndose en consecuencia al estado anterior a la suscripción del presente acuerdo de voluntades. En tal evento, el BANCO tendrá derecho a solicitar al arrendatario el reembolso todos los gastos que haya incurrido con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento y de la adquisición de los inmuebles arrendados, lo que se acreditará con la documentación correspondiente. Los inmuebles arrendados serán utilizados por el arrendatario con finalidades únicamente institucionales propias de su función. El arrendatario declara haber tenido a su disposición los títulos de los inmuebles y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su exclusiva responsabilidad, por lo que no responsabiliza al BANCO por eventuales turbaciones que pueda sufrir en el goce de los inmuebles por vías de hecho de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre los mismos, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido conocida o no por el arrendador y cualquiera sea la privación que sufra el arrendatario como consecuencia de ello. El arrendatario debidamente representado acepta para sí los inmuebles arrendados. Las partes dejan constancia que el BANCO financiará la total habilitación de las oficinas antes indicadas consistente en equipos de iluminación, climatización, seguridad, detección y extinción de incendios u otros que se requieran, instalaciones eléctricas, mobiliario, equipamiento y señalética de las oficinas y áreas de servicio hasta por un monto total equivalente a **treinta y cinco mil quinientos veintidós coma diez** unidades de fomento, más impuesto al valor agregado, para lo cual procederá a encargar a "Inmobiliaria Alameda 2001 S.A." conforme a las instrucciones que para tal efecto le señale el arrendatario, la habilitación y equipamiento conforme al proyecto de arquitectura y especialidades y sus respectivos presupuestos. Todos los pagos que el BANCO efectúe con motivo de la habilitación y equipamiento de los inmuebles deberán contar con la autorización previa y escrita de la COMISIÓN NACIONAL DE ENERGIA. **TITULO TERCERO: DURACION DEL CONTRATO. TERCERO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **DOSCIENTOS CUARENTA** meses, contados desde la fecha en que se inscriba el dominio de los inmuebles a nombre del BANCO en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de gravámenes y Prohibiciones. El arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento, sin expresión de causa, sólo a contar del mes ciento veinte. Con arreglo a las disposiciones vigentes establecidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para arrendamientos con opción de compra, dicha opción de término anticipado podrá ser ejercida por el arrendatario con anterioridad al mes ciento veinte, y en todo caso,

después del mes treinta y seis, solamente invocando causa justificada para ello, la que deberá ser comunicada al Banco por escrito, con una anticipación no menor a los sesenta días del término anticipado. En caso de término anticipado, el precio de la compraventa será igual a la suma de las rentas de arrendamiento que se encuentren pendientes de vencimiento más el valor de la opción de compra, dichas cantidades se descontarán a la diferencia positiva entre la tasa de transferencia original y la tasa de papeles del Banco Central vigente a la fecha del término anticipado del contrato.

**TITULO CUARTO: RENTAS DE ARRENDAMIENTO. CUARTO:** El arrendatario pagará por concepto de precio del arrendamiento las siguientes cantidades:

a) **CUATRO** rentas iguales, mensuales y sucesivas equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **MIL SESENTA Y CINCO COMA DOCE** unidades de fomento más impuesto al valor agregado, cada una de ellas, que se pagarán los días **PRIMERO** de **AGOSTO**, **PRIMERO** de **SEPTIEMBRE**, **PRIMERO** de **OCTUBRE** y **PRIMERO** de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL OCHO**, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula segunda. b) **UNA** renta anual equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE COMA NOVENTA Y CUATRO** unidades de fomento más impuesto al valor agregado, que se pagará el día **PRIMERO** de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL OCHO**. c) **DIECINUEVE** rentas iguales, anuales y sucesivas equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal a **DOCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO COMA CUARENTA Y UNO** unidades de fomento, más impuesto al valor agregado, cada una de ellas, que se pagarán todos los días **PRIMERO** de **FEBRERO** cada año de duración del contrato a partir del **PRIMERO** de **FEBRERO** del año **DOS MIL NUEVE**. Las partes convienen que si entre la fecha del presente contrato y aquella en que el **BANCO** deba pagar el impuesto al valor agregado y los demás impuestos y derechos que correspondan por la adquisición de los bienes arrendados, éstos se aumentaren o se establecieran nuevos, será de cargo del arrendatario todo mayor costo, pudiendo optar entre pagarlo al contado o dentro del plazo del contrato, conjuntamente con las rentas pactadas. Los pagos se harán en su equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor vigente que tenga la unidad de fomento el día de pago efectivo. En el caso que el día del pago corresponda a un día inhábil bancario, la renta se pagará el día hábil bancario inmediatamente siguiente. Si dejare de existir una fijación oficial de la unidad de fomento o se modificare la forma en que actualmente se efectúa su determinación, las rentas pendientes de vencimiento serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el índice de precios al consumidor que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces entre el mes anterior a la fecha de pago de la última renta y el mes anterior a la fecha de pago efectivo de cada una de las rentas.

**TITULO QUINTO: MANTENIMIENTO CONSERVACION DE LOS INMUEBLES Y OTRAS OBLIGACIONES. QUINTO:** Si al momento de tomar posesión física de los inmuebles arrendados, estos se encuentran ocupados por alguna persona, será de cargo del arrendatario todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. El arrendador no asume responsabilidad alguna por tal concepto, de modo que el costo del desalojo será de su exclusivo cargo. El arrendatario deberá mantener los inmuebles en perfecto estado realizando cuanto fuere necesario para su conservación. Serán de cuenta exclusiva del arrendatario todos los gastos de

mantenimiento y conservación de los inmuebles, así como las reparaciones locativas y no locativas de los mismos. También serán de cargo del arrendatario las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que desee introducir en los inmuebles arrendados, y ellas quedarán en beneficio y de la propiedad del BANCO, sin que aquel pueda retirarlas al devolver los inmuebles, ni exigir al BANCO ningún reembolso ni indemnización, salvo que los materiales puedan separarse sin detrimento y/o se haya convenido expresamente su pago con el BANCO. Ninguna transformación de los inmuebles podrá ser llevada a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento sin autorización escrita previa del BANCO. EL arrendatario no podrá subarrendar los inmuebles sin autorización escrita del arrendador. **SEXTO:** El BANCO tendrá en todo momento la facultad de inspeccionar la conservación y utilización de los inmuebles, así como las reparaciones y mejoras que se les hagan, para lo cual podrá designar a las personas que estime conveniente, ya sea dependientes suyos o terceros ajenos. El arrendatario deberá facilitar a dichas personas el acceso a los inmuebles y a sus dependencias. **SEPTIMO:** Corresponderá al BANCO el pago del impuesto territorial o contribuciones que gravan a los inmuebles arrendados y que se devenguen durante la vigencia del presente contrato, siempre que se mantengan vigentes las disposiciones legales que establecen el beneficio tributario sobre crédito contra el impuesto de primera categoría por concepto de las contribuciones pagadas. En caso que el BANCO perdiere el derecho a tal beneficio en todo o parte por el hecho que se modifique la legislación tributaria actualmente vigente, corresponderá al arrendatario el pago del total o de la diferencia de dicho impuesto territorial. El arrendatario deberá pagar oportunamente los gastos comunes y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar al BANCO el oportuno cumplimiento de su obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o municipal que afecte a los inmuebles arrendados. **TITULO SEXTO; RIESGO DE LOS BIENES Y SEGURO. OCTAVO:** El arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los inmuebles, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aún cuando ellos provengan de defectos de los mismos. Los inmuebles arrendados serán entregados al arrendatario asegurados por el BANCO por toda la vigencia del contrato, según las condiciones generales de la Póliza de Incendio, inscrita en el Registro de Pólizas de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el código POL uno punto noventa punto cero cero seis, considerando además la siguientes coberturas adicionales: Daños materiales causados por Viento, inundación y desbordamiento de cauces, Daños materiales causados por Salida de Mar. Daños materiales causados por Avalanchas, aluviones y deslizamientos. Incendio causado por Fenómenos de la Naturaleza, excepto sismo, Incendio causado por Sismo. Incendio y Explosión a consecuencia directa de huelga o desorden popular. Daños materiales a consecuencia de Huelga o Desorden popular. Daños materiales causados por Aeronaves. Daños materiales causados por Vehículos Motorizados. Daños materiales causados por Explosión. Colapso de edificio, Remoción de escombros. Daños Materiales causados por rotura de cañerías o por desbordamiento de estanques matrices, Remoción de Escombros: Gastos por remoción de escombros y/u otros gastos incurridos en relación con las operaciones de despeje del lugar o sitio del siniestro amparado por la presente póliza como consecuencia de un riesgo cubierto por la póliza y hasta un sublímite del cinco por ciento del monto asegurado por ubicación, con un mínimo de cien unidades

de fomento y un máximo de mil quinientos unidades de fomento. Honorarios Profesionales: Se cubren gastos por honorarios profesionales, viáticos, viajes y estadías de ingenieros, arquitectos, asesores legales y/o consultores en los que se deba incurrir como consecuencia de un evento amparado por la presente póliza, hasta un sublímite del cinco por ciento del monto asegurado por ubicación, con un mínimo de cincuenta unidades de fomento y un máximo de mil quinientos unidades de fomento. Se excluye expresamente gastos destinados a la justificación de siniestros. Cláusula de Rehabilitación Automática: Conforme el Asegurado vaya adquiriendo nuevamente interés asegurable después de un siniestro, la compañía procederá a rehabilitar en forma automática el monto asegurado por la presente póliza. En dicho caso, corresponderá efectuar ajustes de prima sobre el monto efectivamente Indemnizado, desde la fecha de rehabilitación hasta el vencimiento de la vigencia de la póliza cuyo cobro se efectuará al final de la vigencia. Deducible Riesgos Comerciales y Especiales. Sismo: Deducible Cobertura de Sismo en Conjunto. Se establece para las coberturas de Daños materiales causados por Sismo e Incendio a Consecuencia de Sismo un deducible del dos por ciento del monto asegurado por ubicación con un mínimo de cincuenta unidades de fomento y un máximo de diez mil unidades de fomento en toda y cada pérdida. Otros Riesgos: Otros Riesgos amparados bajo la presente póliza están afectos a un deducible de cinco unidades de fomento en toda y cada pérdida. Todo deducible será de cargo y costo del arrendatario. El monto asegurado será siempre igual al valor real de los inmuebles, valor que a esta fecha las partes están de acuerdo que es el equivalente en pesos a **CIENTO SETENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES COMA NOVENTA** unidades de fomento, quedando el BANCO facultado expresamente por el arrendatario para ajustar dicha cantidad si variasen las actuales condiciones. Las partes dejan expresa constancia que los montos y coberturas señaladas han sido determinadas de común acuerdo por ellas y que, aún cuando el seguro será tomado por el arrendador y a su nombre, éste obra con el expreso consentimiento del arrendatario en la materia, sin perjuicio de que dichas coberturas o las condiciones generales de los seguros sean modificadas por determinación de la autoridad correspondiente. El arrendatario se compromete a respetar todas las condiciones de la póliza de seguro contratada, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. El arrendatario podrá, a su propio cargo, asegurar los inmuebles contra cualquier otro riesgo. Sin embargo, el hecho de no hacerlo no lo liberará de la responsabilidad establecida en la cláusula quinta. Serán de cargo del arrendatario cualquier otro seguro que se tome como consecuencia de la aplicación del presente contrato que pudiera establecerse en carácter de obligatorio y que no esté comprendido dentro de lo estipulado en la presente cláusula. Asimismo, la rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo del arrendatario. **NOVENO:** En caso de siniestro, daño o pérdida de los inmuebles cualquiera sea su causa y su gravedad, el arrendatario deberá informar al BANCO de inmediato o más tardar al día siguiente hábil del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Si el siniestro fuere parcial, el contrato de arrendamiento continuará vigente en los mismos términos pactados debiendo el arrendatario continuar pagando con los mismos vencimientos las rentas estipuladas en la cláusula cuarta sin descuento alguno. En caso que la compañía aseguradora no pague la indemnización, el arrendatario deberá reparar los

inmuebles arrendados a sus expensas. En el evento que la indemnización pagada sea insuficiente para reparar los inmuebles, el arrendatario lo hará a su costo y el BANCO le entregará dicha indemnización cuando los inmuebles hayan sido reparados a su plena y total satisfacción. Si el siniestro fuere total y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento terminase, el arrendatario deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta la fecha en que la Compañía Aseguradora pague al BANCO la correspondiente indemnización. Una vez efectuado el pago por la compañía aseguradora, el arrendatario podrá solicitar dentro de un plazo de treinta días, que el arrendador le ceda la correspondiente indemnización y le transfiera los inmuebles arrendados. En tal caso, el precio de la cesión y transferencia será igual a la suma de las siguientes cantidades: lo pagado entre la fecha del siniestro y aquella en que la compañía aseguradora pague al BANCO la indemnización, más el equivalente a las rentas vencidas y/o pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado y el precio de la venta indicado en la cláusula undécima. Si el arrendatario no solicitara la señalada cesión dentro del plazo indicado, el arrendador le restituirá, sin intereses, las cantidades pagadas entre la fecha de ocurrencia del siniestro y aquella en que la compañía aseguradora pague la correspondiente indemnización, previa deducción de toda cantidad que el arrendatario le adeude, por cualquier concepto. Atendido que las partes han acordado y autorizado a las compañías que se contratarán con la compañía aseguradora, el arrendatario se compromete a aceptar como siniestro total o parcial lo que al respecto determine la compañía aseguradora. En caso de siniestro total que por alguna causa no quedase totalmente cubierto por la indemnización que pague la compañía aseguradora, el arrendatario deberá completar al BANCO una indemnización equivalente a las rentas pendientes de pago más el precio de la compraventa que se estipula en la cláusula undécima. **DECIMO:** En caso que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, los inmuebles arrendados fueran objeto de una expropiación total, la indemnización que se pague se destinará por el arrendador a pagar las rentas de arrendamiento vencidas y pendientes de vencimiento deducido el interés que corresponda, más el precio de la opción de compra que se estipula en la cláusula undécima, poniéndose de esta forma término al contrato de arrendamiento. Si pagadas las cantidades indicadas en el párrafo anterior se produjera un remanente, este será del arrendatario. En el evento que la indemnización pagada fuere inferior al monto de las rentas vencidas y pendiente de vencimiento, deducido el interés que corresponda, más la opción de compra, el arrendatario deberá completar dicha diferencia dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se pague la indemnización por el Fisco de Chile. Si la expropiación de los inmuebles arrendados fuere parcial, el contrato de arrendamiento continuará vigente en los mismos términos pactados debiendo el arrendatario continuar pagando en las mismas oportunidades las rentas de arrendamiento estipuladas hasta la fecha en que el Fisco de Chile pague la indemnización. Producido dicho pago, el contrato de arrendamiento se modificará rebajando del monto de las rentas la cantidad pagada por concepto de indemnización. En todo caso; el arrendatario renuncia desde ya a formular cualquier reclamo o iniciar cualquier acción en contra del arrendador que tuviera como origen el acto expropiatorio o el monto de la indemnización pagada. **TITULO SEPTIMO: OPCIONES AL TÉRMINO DEL CONTRATO. UNDECIMO:** El presente contrato

finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula tercera, sin necesidad de requerimiento previo alguno. Al término del plazo, si el arrendatario hubiera cumplido con todas las obligaciones que para él emanan del presente contrato, podrá optar por algunas de las siguientes alternativas: a) Devolver los inmuebles arrendados, en cuyo caso deberá desocuparlos íntegramente a la fecha de término del plazo, entregándolos al arrendador en perfectas condiciones de utilización y mantenimiento. La permanencia del arrendatario en los inmuebles con posterioridad a la fecha de vencimiento del presente contrato no significará en modo alguno la renovación del contrato de arrendamiento ni aún en los casos contemplados en el inciso final del artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, por un plazo que no podrá ser inferior a cinco años, en las condiciones que oportunamente se acuerden entre las partes, a falta de acuerdo se entenderá que restituye los inmuebles arrendados, c) Adquirir para sí los inmuebles arrendados. Si el arrendatario opta por adquirir los bienes, el precio de la compraventa será el equivalente en pesos a **DOCE MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y NUEVE COMA VEINTE** unidades de fomento más todos los impuestos y derechos que correspondan como asimismo, cualquier otra cantidad que el arrendatario adeude al BANCO por cualquier concepto y su pago se hará al contado el día PRIMERO de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTISIETE. Si el arrendatario no manifestara su intención de celebrar un nuevo contrato o de adquirir los inmuebles, se entenderá que renuncia a tales opciones, por lo que deberá restituirlos en forma inmediata. Este aviso deberá darse precisamente dentro de los últimos treinta días de duración del contrato. En caso que el arrendatario no haya comunicado con anterioridad su decisión deberá reiterarla dentro del plazo que se estipula en esta cláusula. **TITULO OCTAVO: INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. DECIMO SEGUNDO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el presente contrato y en especial la falta de pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento facultará al BANCO para exigir, a su opción: a) La terminación inmediata del contrato de arrendamiento, que se producirá por el solo hecho del incumplimiento, sin necesidad de declaración judicial alguna, en cuyo caso el arrendatario deberá restituir los inmuebles en forma inmediata y pagar al BANCO el monto de las rentas vencidas hasta la fecha de restitución de los inmuebles, con el máximo recargo que permita la ley, que se aplicará sobre el monto de las referidas rentas por la mora o simple atraso. Además, deberá pagar, en concepto de cláusula penal un treinta por ciento de las rentas pendientes de vencimiento a la fecha del incumplimiento. Para la efectividad de lo aquí convenido, el arrendatario se compromete a facilitar la entrada de los personeros del BANCO a objeto de que se hagan cargo de los inmuebles, sin necesidad de declaración previa u orden judicial, renunciando expresamente desde ya el arrendatario a oponerse por cualquier medio a la actuación del BANCO en tal sentido, o b) El pago anticipado y sin sujeción a trámite alguno de todas las rentas de arrendamiento hasta la fecha de término del contrato las que se entenderán totalmente vencidas por el no pago de cualquiera renta o el incumplimiento de cualquiera otra de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el contrato. En este caso, si todas las cantidades señaladas fueran pagadas, el arrendador transferirá al arrendatario los inmuebles arrendados en el precio antes indicado. **TITULO NOVENO: INTERESES MORATORIOS y OTROS. DECIMO TERCERO:** Cualquier pago que el

arrendatario realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho al BANCO para cobrar el interés máximo que la ley permite estipular sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo. Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que el arrendador deba realizar por cuenta del arrendatario. El arrendatario declara conocer que en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, el arrendador podrá encargarse del cobro a terceros, a los que el arrendatario queda desde ya obligado a pagarles los honorarios y gastos que procedan. **DECIMO CUARTO:** Cualquier suma que el arrendatario adeude al BANCO por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por éste de las cantidades que el BANCO deba restituirle, sin necesidad de declaración u orden judicial de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta concurrencia de la suma menor, sin perjuicio de los derechos que corresponden al BANCO para cobrar cualquier diferencia que se pudiese producir a su favor. **TITULO DECIMO: CESION DEL CONTRATO. DECIMO QUINTO:** El arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas pactadas en la cláusula cuarta y/o los demás derechos que para él emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, el BANCO prendase a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra del arrendatario, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviase por carta certificada. **TITULO UNDECIMO: GASTOS E IMPUESTOS. DECIMO SEXTO:** Serán de cargo del BANCO los gastos, derechos e impuestos, tasa y gravámenes de todo orden y naturaleza que tengan su causa directa o indirecta en el presente contrato. Los demás gastos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten los documentos que deban suscribirse o aceptarse, serán de cargo del arrendatario, así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del mismo, incluidas las costas procesales y personales. **TITULO DECIMO SEGUNDO: DOMICILIO Y COMPETENCIA. DECIMO SEPTIMO:** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento, los comparecientes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia. La personería de don SEBASTIÁN DEL CAMPO EDWARDS, por el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, consta de escritura pública de fecha veintiocho de junio del dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Ricardo Reveco Hormazábal. La personería de don CLAUDIO GAMBARDELLA CASANOVA para actuar en representación de la **COMISION NACIONAL DE ENERGIA** consta en Decreto Supremo del Ministerio de Minería número ciento ochenta y seis de fecha catorce de Septiembre del dos mil siete publicado en el Diario Oficial número treinta y ocho mil novecientos siete de fecha nueve de Noviembre del dos mil siete. La autorización del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Energía para suscribir el contrato de leasing consta del Acuerdo de fecha veinte de Diciembre del dos mil siete cuyo texto se transcribe al final de esta escritura. Dichas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Borrador redactado por el Abogado CARMEN CECILIA VELOSO LOCH. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes, conjuntamente con la funcionaria de esta Notaría doña Sonia Alvarez Rojas. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el

Repertorio con el número once mil ochocientos setenta y seis, guión dos mil siete. Doy Fe.

Firman

SEBASTIAN DEL CAMPO EDWARDS

En rep. Del Banco del Estado de Chile

CLAUDIO GAMBARDELLA CASANOVA

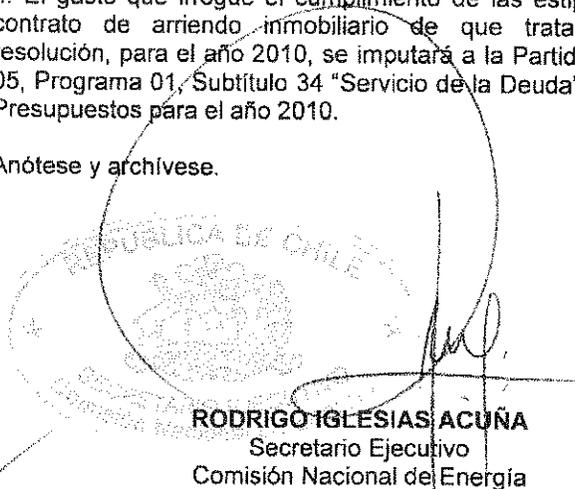
En rep. De la Comisión Nacional de Energía

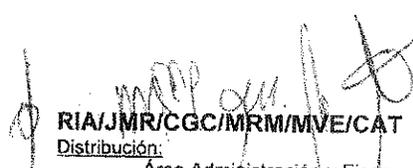
Complementando la escritura que antecede se deja constancia de los siguientes documentos. **ORDINARIO NUMERO MIL VEINTIOCHO DEL MINISTERIO DE HACIENDA.** "Gobierno de Chile. Ministerio de Hacienda. Dirección de Presupuestos. Ord. Número mil veintiocho, Ant: Ord. número mil seiscientos setenta y dos de la Comisión Nacional de Energía. Mat: Adquisición oficinas vía Leasing. Santiago, veintinueve Noviembre dos mil siete: De Director de Presupuestos. A: Secretario Ejecutivo Comisión Nacional de Energía. Uno.- Mediante oficio señalado en antecedentes, la Comisión Nacional de Energía ha solicitado que se modifique la autorización vigente otorgada mediante el Ord., número setecientos cuarenta y dos, de la Dirección de Presupuestos, para arrendar oficinas en el inmueble ubicado en Alameda número mil cuatrocientos cuarenta y nueve, con el objeto de cambiar la modalidad desde un arriendo a una operación leasing, incrementando el metraje autorizado en dos mil setecientos metros cuadrados a dos mil novecientos sesenta y seis coma noventa y ocho metros cuadrados. Dos.- Sobre el particular, me permito comunicar a Ud. Que queda sin efecto la autorización otorgada mediante el Ord. señalado en el punto precedente y que por el presente, se autoriza a la Comisión Nacional de Energía para adquirir mediante el sistema de leasing dos mil novecientos noventa y seis coma noventa y ocho metros cuadrados /incluye ciento cincuenta metros cuadrados de bodegas/ y cinco estacionamientos en el edificio Santiago Downtown Dos, ubicado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins número mil cuatrocientos cuarenta y nueve. Tres.- El costo total de esta iniciativa es de ciento setenta y siete mil novecientos trece coma treinta y nueve unidades de fomento /tres mil cuatrocientos cincuenta y siete millones cuatrocientos tres mil pesos/ a veinte años plazo. Este valor considera los costos de habilitación- Cuatro.- Los recursos para el pago de los compromisos anuales asociados a esta operación están considerados en el presupuesto asignado a esa Comisión para el año dos mil ocho. Saluda atentamente a Ud" Hay firma ilegible bajo la cual se lee: Alberto Arenas de Mesa, Director de Presupuestos, Hay timbre del Servicio", Conforme, **ACUERDO. CONSEJO DIRECTIVO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE ENERGÍA.** /Veinte Diciembre dos mil siete/, **VISTO:** Lo dispuesto en los artículos cinco y seis, veinticuatro de mil novecientos setenta y cuatro del Ministerio de Minería, Ley Orgánica de la Comisión Nacional de Energía Resolución número quince, de dos mil cinco sobre delegación de facultades a la Secretaria Ejecutiva de la Comisión y Circular número noventa y tres de dos mil seis del Ministerio de Hacienda, **CONSIDERANDO:** El Oficio número mil veintiocho del veintiocho de noviembre de dos mil siete, de la Dirección de Presupuestos, que autoriza a la Comisión a adquirir y habilitar mediante el sistema de leasing el total de dos mil novecientos sesenta y seis coma noventa y ocho metros cuadrados /incluye ciento cincuenta metros cuadrados de bodegas/ y cinco estacionamientos por un monto total de ciento setenta y siete mil novecientos trece coma treinta y nueve unidades de fomento a veinte años plazo, El proceso de cotización de Leasing inmobiliario realizado por la Comisión Nacional de Energía mediante carta número mil ochocientos

sesenta y uno de fecha siete de diciembre, para la adquisición y habilitación del inmueble ubicado en el Edificio Santiago Downtown Dos, de Avenida Libertador Bernardo O'higgins mil cuatrocientos cuarenta y nueve, pisos trece y catorce, enviado a las siguientes instituciones: Banco del Desarrollo, Banco Santander, BancoEstado, Banco Crédito e Inversiones, Banco de Chile y Corpvida, **SE ACUERDA**. Uno, Aprobar la celebración de un contrato de leasing con el BancoEstado presentada por la Secretaria Ejecutiva de la Comisión Nacional de Energía para la adquisición y habilitación de dos mil novecientos sesenta y seis coma noventa y ocho metros cuadrados/incluye ciento cincuenta metros cuadrados de bodegas/ y cinco estacionamientos del inmueble ubicado en el Edificio Santiago Downtown Dos, de Avenida Libertador Bernardo O'higgins mil cuatrocientos cuarenta y nueve, pisos trece y catorce y otorgar las facultades al Secretario Ejecutivo de las Comisión Nacional de Energía de suscribir y aprobar el contrato respectivo con la entidad bancaria ya individualizada. Hay ocho firmas ilegibles bajo las cuales se lee: Marcelo Tokman Ramos, Ministro Presidente Comisión Nacional de Energía. Andrés Velasco Brañes, Ministro de Hacienda. José Antonio Viera Gallo, Ministro Secretario General de la Presidencia. Karen Poniachik, Ministra de Minería. Alejandro Ferreiro Yazigi, Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción. José Antonio Ruiz Fernández, Secretario Ejecutivo /S/ Comisión Nacional de Energía. Secretario de Acta del Consejo Directivo de Ministros, Claudio Gambardella Casanova, Jefe del Área Jurídica de la Comisión Nacional de Energía. Certifico que la presente es copia fiel del documento original. Claudio Gambardella Casanova, Secretario de Acta del Consejo Directivo de Ministros, Jefe del Área Jurídica CNE. Hay timbre de los Servicios". Conforme. Repertorio N° 11.876-2007 del 2 de Diciembre 2007.

II. El gasto que irroque el cumplimiento de las estipulaciones del contrato de arriendo inmobiliario de que trata la presente resolución, para el año 2010, se imputará a la Partida 17, Capítulo 05, Programa 01, Subtítulo 34 "Servicio de la Deuda", de la Ley de Presupuestos para el año 2010.

Anótese y archívese.

  
**RODRIGO IGLESIAS ACUÑA**  
Secretario Ejecutivo  
Comisión Nacional de Energía

  
RIA/JMR/CGC/MRM/MVE/CAT

Distribución:

- Área Administración y Finanzas
- Área Jurídica
- Archivo