



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCIÓN REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

## RESOLUCIÓN

EXENTA N°

028

La Serena, 27 de febrero de 2013

### VISTOS:

- 1.- Decreto con Fuerza de Ley N° 29 de 2005, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.834, sobre Estatuto Administrativo.
- 2.- Decreto Ley n° 3502, de 1980 que crea el Instituto de Normalización Previsional, como organismo autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio.
- 3.- Ley 20.255, que traspaasa desde el Instituto de Normalización a Instituto de Previsión Social, todas sus funciones y atribuciones.
- 4.- Resolución Exenta n° 1483, mediante el cual se delegan las facultades que indica, por el Director Nacional a los Directores Regionales, de fecha 30 de diciembre de 2005.

### CONSIDERANDO:

1. El Instituto de Previsión Social es un organismo autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya administración a nivel regional está radicada en el Director Regional.
2. La Resolución exenta N° 1483, de 16 de diciembre de 2005, de la Dirección Nacional de este instituto, que establece la delegación de facultades de los Directores Regionales, en el área de administración y finanzas, recursos humanos, área y programa de beneficios sociales.
3. El contrato de arriendo de local en la comuna de Salamanca en la región de Coquimbo de fecha 27 de febrero de 2013, suscrito entre EDUARDO ANTONIO ROJAS DIAZ, [REDACTED] en representación de SOCIEDAD DE



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

INVERSIONES Y TRANSPORTES ROJAS LIMITADA, RUT: 76.251.380-3 y el INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, representado por Don MARCELO MURUA LARENAS.

4. El visto bueno del contrato del Abogado Regional.

**RESUELVO:**

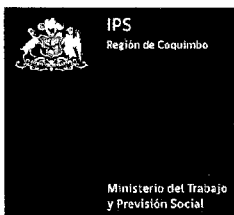
1. **Apruébese**, el contrato suscrito entre el Instituto suscrito con fecha 27 de febrero de 2013, entre el Instituto de Previsión Social, Dirección Regional Coquimbo y EDUARDO ANTONIO ROJAS DIAZ , Instrumento que consta de 10 páginas y que forma parte integrante de la presente resolución;
2. Dándose cumplimiento a la resolución, se designa, a las personas que más abajo se indican, como coordinadores titular y suplente del convenio, quienes velaran por su correcto cumplimiento;
3. Designa en calidad de coordinador Titular a **DOÑA JESSICA FABIOLA VILLALOBOS NUÑEZ** , [REDACTED], y suplente a **DOÑA PAULA BURROWS MORENO**, [REDACTED];

Anótese, archívese y comuníquese la presente Resolución a Jefe de CAP. Illapel, Coordinadores del Contrato, y al Abogado Regional.



*Marcelo Murua Larenas*  
**MARCELO MURUA LARENAS**  
DIRECCION REGIONAL  
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
REGION DE COQUIMBO

PLS/pls  
ADM



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Salamanca, a 27 de febrero de 2013, entre el **Instituto de Previsión Social**, continuador legal del ex Instituto de Normalización Previsional, conforme la Ley 20.255, persona jurídica de Derecho Público, en adelante “**El Instituto**”, RUT: 61.979.440-0, representado en este acto por su Director Regional de la Región de Coquimbo, don **MARCELO MURUA LARENAS**, chileno, casado, administrador Publico, Cédula Nacional de Identidad [REDACTED], según consta en la personería que al final del presente instrumento se indica, ambos domiciliados en calle Balmaceda N° 696, La Serena, en su calidad de “Arrendatario” ,y don **EDUARDO ANTONIO ROJAS DIAZ**, chileno, casado, empresario, Cédula Nacional de Identidad [REDACTED] en representación de la sociedad **INVERSIONES Y TRANSPORTES ROJAS LIMITADA**, ROL: 76.251.380-3, ambos domiciliado en Avenida Infante N° 511, ciudad de Salamanca, en adelante “el Arrendador” o “inmobiliaria” han convenido lo siguiente:

**Primero:** “La Inmobiliaria” es dueña del inmueble ubicado en calle Bulnes N° 214, de la ciudad y comuna de Salamanca, Rol de Avalúo N° 084-003, inscrito a fojas 131 N° 116 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Salamanca, correspondiente al año 2009.

**Segundo:** Por este acto la sociedad **INVERSIONES Y TRANSPORTES ROJAS LIMITADA**, entrega en arrendamiento al Instituto de Previsión Social, el inmueble ubicado en calle Bulnes N° 214 letra C, cuya superficie de terreno alcanza aproximadamente



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

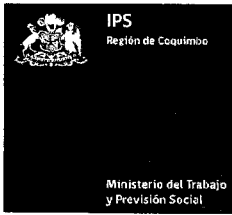
a 114,22 mts.2, ubicado en primer piso y que forma parte integrante del Centro Comercial, para ser destinado al Centro de Atención Previsional de la ciudad de Salamanca. La parte Arrendataria declara conocer y aceptar las especificaciones técnicas, detalles y emplazamiento del inmueble y del local materia del presente contrato de arrendamiento.

**Tercero** : La renta mensual de arrendamiento será el equivalente a cero coma treinta y nueve Unidades de fomento por metro cuadrado, lo que equivale a un arriendo mensual de 44,55 U.F. (que equivale a la cantidad de 1.017.527 pesos, correspondiente al valor de ésta al día de la suscripción del presente contrato).

Si en el futuro se elimina la unidad de Fomento o se alterare su actual modo de determinarla, la renta de arrendamiento mensual, partiendo del último pago, se reajustará semestralmente de acuerdo al Índice de Precios al consumidor (IPC) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el Organismo que eventualmente lo reemplace en sus funciones.

**Cuarto**: La renta de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas por “El Arrendatario”, dentro de los 5 primeros días de cada mes, en la Sucursal del Instituto de Previsión Social, en Salamanca, previa recepción del recibo de arriendo, con a lo menos 10 días de anticipación a su pago.

Para los efectos de convertir en moneda corriente Nacional, la cantidad mensual de Unidades de Fomento correspondiente a las respectivas rentas de arrendamiento, se estará al valor oficial de la Unidad de Fomento que fije el Banco Central de Chile, o el Organismo que lo reemplace, vigente al día en que



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

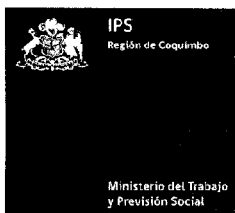
deba efectuarse el pago efectivo por mes anticipado y en dinero efectivo o cheque a nombre del arrendador.

En caso que las rentas de arrendamiento, se pagaren con posterioridad al quinto día hábil del mes respectivo, la conversión de la Unidad de Fomento a moneda nacional se efectuará al valor de ésta al día del pago efectivo.

**Quinto :** El contrato de arrendamiento, tendrá una duración de tres años , contado desde el 1 de marzo de 2013 y, en consecuencia, expirará el 29 de febrero del año 2016. Sin embargo, este contrato se entenderá renovado tácita y automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 1 año, si ninguna de las partes manifiesta su decisión de ponerle término, mediante carta certificada dirigida al domicilio correspondiente señalado en la comparecencia durante el curso del plazo original o de una de sus prórrogas, ya sea a la fecha de término original o a la fecha de expiración del periodo posterior que estuviere corriendo.

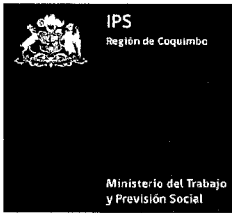
Sin embargo, “El Arrendatario”, se reserva el derecho de poner término al presente contrato en cualquier momento, cuando sus necesidades de funcionamiento del inmueble no sean necesarias, previo aviso por escrito mediante carta certificada a “La Arrendadora” con a lo menos 180 días de anticipación.

**Sexto :** La entrega del local se efectúa en este acto como planta libre, absolutamente desocupado de cosas y personas, con sus cuentas de agua, gas, luz, gastos comunes al día en su pago. El Arrendatario declara recibir el local arrendado a su entera conformidad y satisfacción.



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

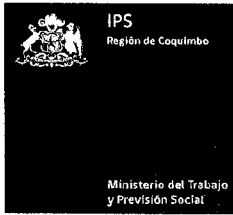
Séptimo: Sin perjuicio de las obligaciones que impone por su naturaleza el contrato de arrendamiento, la Arrendataria queda especialmente obligada a: **a.** El pago de los servicios que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato. Especialmente, serán de cargo de la Arrendataria los gastos por consumo de electricidad, agua potable, gas, teléfono, Internet. La extracción de basuras y aseo de áreas comunes del Centro Comercial están contempladas en los gastos comunes que constan de 0,03 Unidades de Fomento por metro cuadrado mensuales, éstos gastos comunes también consideran eventos, capacitaciones, charlas, publicidad general y página web asociadas a la proyección integral del Centro Comercial. Los gastos por electricidad y agua potable general del Centro Comercial serán prorrateados entre todos los arrendatarios en función de los metros cuadrados que posea cada uno. Todos los pagos mencionados precedentemente en esta cláusula serán de cargo de la Arrendataria a contar de la fecha de entrega material del inmueble, y sólo en la medida que tales gastos correspondan efectivamente al período que en dicha fecha comienza. Por su parte, el Arrendador tendrá a su cargo el pago del impuesto territorial que afecte a la propiedad arrendada, así como los demás impuestos o tributos que por este mismo concepto territorial afecten a la propiedad. **b.** Mantener y restituir la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo. En consecuencia, serán de su cargo y sin derecho de reembolso, las reparaciones locativas y, en general, todas las necesarias para su buen funcionamiento y conservación. No obstante lo anterior, será de cargo del Arrendador toda y cualquier reparación que deba realizarse en la propiedad arrendada que derive de fallas estructurales o intrínsecas a los elementos usados en



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

la construcción. **c.** Acreditar cada mes el pago de los servicios públicos y demás consumos mencionados en la letra a). **d.** Dar estricto cumplimiento, durante toda la vigencia del presente contrato, a las normas municipales, urbanísticas, de salud, medio ambientales y demás normas aplicables a esta fecha o durante la vigencia de presente contrato, lo anterior en relación al destino y giro del local. **e.** Dar estricto cumplimiento, durante toda la vigencia del presente contrato, a las normas que dicte el propietario en relación con el funcionamiento del Centro Comercial y al Reglamento de Copropiedad.

**Octavo:** Queda prohibido a la Arrendataria: **a.** Destinar la propiedad a un objeto distinto del autorizado en el presente contrato, subarrendar o ceder a cualquier título el arrendamiento o la propiedad arrendada o parte de ella y, en general, ejecutar o celebrar cualquier acto o contrato que suponga su explotación o uso por terceros, salvo con el consentimiento por escrito del Arrendador, el cual sólo podrá ser denegado por causa justificada. **b.** Modificar desagües o instalaciones de gas, agua potable, luz eléctrica o teléfono, sin permiso previo y por escrito del Arrendador. **c.** Hacer transformaciones, ejecutar obras o efectuar mejoras en la propiedad arrendada, salvo autorización previa y por escrito del Arrendador, la cual sólo podrá ser denegada por causa justificada. En todo caso, todas las obras, reparaciones o mejoras que efectúe quedarán a beneficio exclusivo del Arrendador y sin cargo para éste, desde el momento en que se ejecuten, salvo aquellos bienes muebles e inmuebles por destinación que puedan ser retirados sin detrimento alguno para el inmueble. En caso contrario, la Arrendataria no podrá reclamar su valor o exigir retribución alguna por este concepto.



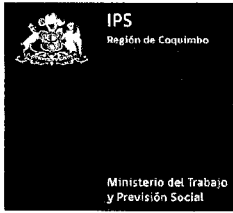
**Noveno:** El Arrendador no será responsable por las lesiones o daños derivados de accidentes que puedan experimentar las personas que ocupen la propiedad en razón del arrendamiento o las que concurran a ella, ni por las pérdidas, deterioros, hurtos, robos u otros menoscabos que puedan sufrir en sus bienes y, especialmente, en los bienes almacenados en la propiedad, a menos que digan relación con lesiones o daños derivados de problemas de la construcción propiamente tal.

**Décimo:** “Si el Arrendatario retardare el pago de la renta, deberá pagarla con el interés máximo convencional para operaciones reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día de pago efectivo, sin perjuicio del derecho del Arrendador de poner término al contrato en los términos y condiciones que se indican en la Cláusula Décimo Quinta.

**Décimo**

**primero:** Terminado el presente contrato, la Arrendataria deberá restituir la propiedad dentro del plazo máximo de treinta días contados desde la fecha en que se hubiere puesto término al presente contrato, fecha hasta la cual la Arrendataria deberá continuar pagando la renta de arrendamiento que correspondiere. Esta obligación de restituir la propiedad sólo se entenderá cumplida entregándola materialmente, con sus llaves, desocupada de personas y cosas. En caso que la Arrendataria retardare el cumplimiento de esta obligación de restituir más allá del plazo establecido, quedará sujeto a las siguientes sanciones: **a.** Pagar la renta de arrendamiento mensual convenida hasta la restitución efectiva de la propiedad; y **b.** Pagar, además, a título de indemnización de perjuicios moratorios, que las partes liquidan anticipadamente



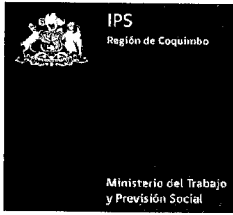


INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

para este caso, en la cantidad equivalente en pesos a 1 **Unidad de Fomento** por cada día de retardo, hasta la restitución efectiva. Lo estipulado precedentemente es sin perjuicio del derecho del Arrendador para exigir judicialmente la restitución.

#### **Duodécimo:**

:A fin de garantizar la conservación de la propiedad y el cumplimiento de las obligaciones que emanan de este contrato, la Arrendataria entregará en garantía al momento de entrar en vigencia el presente contrato, en dinero efectivo, el equivalente en pesos de la cantidad de 44,55 Unidades de Fomento correspondiente a un mes de renta. El Arrendador queda facultado para destinar dicha suma a la reparación de los daños que eventualmente pudiera experimentar la propiedad referida, por hecho o culpa de la Arrendataria o de las personas que concurran a la propiedad, como asimismo de los perjuicios que resulten por el eventual incumplimiento por parte de la Arrendataria de lo dispuesto en las Cláusulas Séptima, Octava y Novena de este contrato. Lo anterior es sin perjuicio del derecho del Arrendador de exigir el total resarcimiento de los daños, si la garantía no fuere suficiente para ello. Terminado el arrendamiento y restituida la propiedad arrendada, el Arrendador deberá devolver la garantía, expresada en Unidades de Fomento, dentro del plazo de treinta días contados desde la restitución material de la propiedad por parte de la Arrendataria. En ningún caso podrá la Arrendataria aplicar el valor de la garantía a renta de arrendamiento, ni siquiera a la del último mes.



### Décimo

**Tercero:** En caso que la Arrendataria haga abandono de la propiedad por cualquier causa imputable a ella, entendiéndose que lo hay, cuando sin haber terminado el presente contrato, desocupare la propiedad y dejare de cumplir con las obligaciones que él mismo le impone, deberá pagar al Arrendador una multa equivalente a la totalidad de las rentas de arrendamiento hasta el día de terminación del plazo que estuviere vigente.

### Decimo

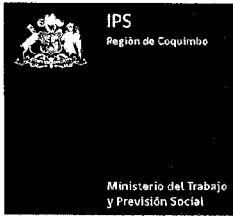
**Cuarto:** En caso de término del contrato por cualquier causa, la Arrendataria se obliga a dar las facilidades para exhibir la propiedad subarrendada en los días hábiles de semana, a las personas interesadas, previo acuerdo de la hora con el Arrendador. Esta obligación empezará a regir desde el momento en que se notifique la causa que pone término al presente contrato.

### Decimo

**Quinto:** Son causales de término inmediato o ipso facto del presente contrato, sin perjuicio de las legales, las siguientes: **a.** Infringir lo dispuesto en las Cláusulas Séptima letras d. y e. y Octava letras a. y c. de este contrato; **b.** El retardo en el pago de la renta mensual estipulada en la Cláusula Cuarta por un plazo superior a quince días hábiles; y **c.** Incurrir la Arrendataria en insolvencia, entendiéndose para estos efectos que existe insolvencia de su parte: Si la Arrendataria o bien uno o más de sus acreedores solicita su quiebra o formula proposiciones de convenio extrajudicial o judicial a su respecto; La terminación ipso facto del arrendamiento operará con la mera notificación de ese hecho, mediante carta certificada enviada a la Arrendataria al domicilio que corresponde a la propiedad arrendada en este acto y transcurridos que sean cinco días desde el envío de dicha carta.

### Decimo

**Sexto:** Tal como se indicó en las cláusulas anteriores, la Arrendataria explotará el inmueble arrendado mediante su destinación a la explotación de un Local Comercial propio de su giro. Las partes dejan expresa constancia que la Arrendataria y a su costo, efectuará las obras de habilitación necesarias para el funcionamiento del local comercial de conformidad al destino de la propiedad y a las propias necesidades de la arrendataria, obras que se individualizarán en planos de detalle y especificaciones que deberán ser presentados por la Arrendataria a la



Arrendadora dentro del mes de Febrero del 2013 y aprobadas por la última de las nombradas, asistiendo a la Arrendadora el derecho de supervisar la debida ejecución de las obras a través de una Inspección Técnica (ITO). Todos los costos derivados de la habilitación hasta la completa terminación de las obras serán de cargo exclusivo de la Arrendataria. Las partes dejan expresa constancia que las obras contenidas en el Proyecto, serán de propiedad exclusiva de la Arrendadora después de terminado este contrato, por lo que la Arrendataria no podrá retirarlas.

Decimo

Séptimo: La Arrendataria autoriza por este contrato la publicación en Sistema de la Cámara de Comercio de Santiago u otro afín, de los incumplimientos que se puedan producir en los pagos de las rentas mensuales, para que de esta manera se pueda conocer la conducta de pago de los arrendatarios.

Décimo

Octavo: Para todos los efectos legales de este contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de La Serena, y se someterán a la Jurisdicción de sus tribunales.

Décimo

noveno: La Personería de Don **MARCELO MURUA LARENAS**, en representación del **Instituto de Previsión Social**, consta en Resolución de la Dirección Nacional del IPS N° 854, del 26 de diciembre de 2011 que lo nombra en el cargo y en Resolución de delegación de facultades N° 1.483 de 30 de diciembre de 2005.

La personería de don **EDUARDO ANTONIO ROJAS DIAZ**, para actuar en representación de **Inversiones y Transportes Rojas limitada**, consta de la escritura pública de fecha 22 de febrero del año 2005, otorgada ante Don Álvaro Gonzalez Salinas, Notario Público Titular de la Segunda Notaria de Illapel, con asiento en la ciudad de Salamanca.

Vigésimo

Este contrato se firmara en dos ejemplares del mismo tenor y validez, quedando uno en poder de cada parte.



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL  
DIRECCION REGIONAL COQUIMBO  
FONOS: 225214 - 224285  
FAX: 212382

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned above a circular fingerprint. The signature is fluid and somewhat abstract.

EDUARDO ANTONIO ROJAS DIAZ  
RUT: [REDACTED]  
ARRENDADOR

A handwritten signature in black ink is positioned above a circular fingerprint. The signature is more legible than the one on the left.

MARCELO MURUA LARENAS  
DIRECTOR REGIONAL  
INSTITUTO DE PREVISIONAL SOCIAL  
REGION DE COQUIMBO  
ARRENDATARIO