



**APRUEBA CONTRATO DE
SUBARRENDAMIENTO Y DOCUMENTO
"OBLIGACIÓN DE HACER HABILITACIÓN
DE INMUEBLES", AMBOS DE FECHA
15.10.2015, SUSCRITOS ENTRE LA
EMPRESA RENTAS FI LTDA. Y EL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL,
RESPECTO DEL INMUEBLE DE
PROPIEDAD DEL BANCO BICE UBICADO
EN CALLE BADAJOZ N° 45, LOCALES N° 2-
B Y N° 3-B Y BODEGAS N° 4005-B Y N° 7011-
B, DE LA COMUNA DE LAS CONDES.**

**RESOLUCIÓN 712
EXENTA N°**

SANTIAGO, 30 DIC 2015

VISTOS:

1.- La Ley N° 20.255, de Reforma Previsional, que establece la nueva Institucionalidad Pública para el Sistema de Previsión Social y crea entre sus órganos, el Instituto de Previsión Social determinando sus funciones y atribuciones; y el D.F.L. N° 4, de 2009, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social que fija la Planta de Personal y fecha de iniciación de actividades de este Instituto.

2.- El D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado, de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

3.- La Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

4.- El D.F.L. N° 278, de 1960, del Ministerio de Hacienda; el D.L. N° 49, de 1973; y lo establecido en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y las facultades que me confiere el artículo 57, de la Ley N° 20.255.



CONSIDERANDO:

1.- Que, la empresa Rentas FI Limitada es arrendataria de los Locales Comerciales N°s 2 B y 3 B, ambos del primer piso, y de las Bodegas N°s 4005 B, del cuarto subterráneo y 7001 B del séptimo subterráneo del edificio de oficinas y placa comercial denominado "Torre Badajoz", ubicado en calle Badajoz N° 45, comuna de Las Condes, en virtud del contrato de arrendamiento que suscribió por escritura pública de fecha 12 de mayo de 2015, extendida ante el Notario Público de Santiago don Osvaldo Pereira González, con el Banco BICE, dueño de dicho inmueble, en el marco de una operación de financiamiento a través de un contrato de leasing, constando el dominio de dichas unidades a nombre del citado Banco, a fojas [REDACTED] número [REDACTED] y a fojas [REDACTED] número [REDACTED] ambas del Registro de Propiedad del año [REDACTED] del Conservador de Bienes Raíces de [REDACTED] conforme se señala en la Cláusula Segunda del Contrato de Subarrendamiento que se aprueba por el presente instrumento.

2.- Que, por Contrato de Subarrendamiento suscrito por escritura pública de fecha 15 de octubre de 2015, extendida ante el Notario Público de Santiago don Cosme Fernando Gomila Gatica, la empresa Rentas FI Limitada, entregó en arrendamiento al Instituto de Previsión Social los Locales Comerciales y Bodegas indicadas en el Considerando precedente por la renta y el plazo de vigencia que se especifica en las Cláusulas Quinta y Sexta, respectivamente, suscribiendo además las partes, en igual fecha, el documento "Obligación de Hacer Habilitación de Inmuebles", por la cual la arrendadora Rentas FI Limitada se obliga a ejecutar las obras y habilitar los locales antes mencionados, en el plazo que este instrumento especifica con cargo a las rentas de subarrendamiento, como se deja constancia en su Cláusula Tercera.

3.- Que, a través del Oficio Ordinario N° 41358/5238-15, de 24 de septiembre de 2015, complementado por el Oficio Ordinario N° 41358/5685-15, de 09 de octubre de 2015, la División Jurídica aprueba y visa en los términos que indica, el citado Contrato de Subarrendamiento y el documento "Obligación de Hacer Habilitación de Inmuebles", a suscribirse entre el Instituto de Previsión Social y Rentas FI Limitada, siendo procedente la emisión de la respectiva Resolución aprobatoria, la que en atención a la materia, se encuentra exenta del trámite de Toma de Razón, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

4.- Que, por Oficio Ordinario N° 715, de 25 de noviembre de 2015, el Jefe Departamento de Administración e Inmobiliaria, propone la designación de los funcionarios de este Instituto, que cumplirán la función de Administradores Titular y Suplente del Contrato de Subarrendamiento que se aprueba por el presente acto administrativo, quienes deberán velar por el debido y oportuno cumplimiento del Contrato de Subarrendamiento y de la "Obligación de Hacer Habilitación de Inmuebles", citados en el Considerando precedente.



5.- Que, por Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 373-2015, de 22 de junio de 2015, la Jefa del Subdepartamento de Presupuesto de este Instituto, establece el financiamiento para la contratación de la especie, por un monto de \$ 57.092.420.-, para el año 2015, de \$ 137.021.808.-, para el año 2016, de \$ 137.021.808.-, para el año 2017, de \$ 137.021.808.-, para el año 2018, de \$ 137.021.808.-, para el año 2019 y de \$ 79.929.388, para el año 2020.-, los que serán imputados en el Subtítulo 22, Item 09, Asignación 002, del presupuesto IPS año 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, siempre que se consulten los recursos para ello y se cumplan las condiciones establecidas para el desembolso.

RESUELVO:

1.- Apruébase el "Contrato de Subarrendamiento", de fecha 15 de octubre de 2015, suscrito entre el Instituto de Previsión Social y Rentas FI Limitada, en virtud del cual ésta última entrega en arrendamiento a este Instituto, los Locales Comerciales N°s 2 B y 3 B, ambos del primer piso; y de las Bodegas N°s 4005 B, del cuarto subterráneo y 7001 B del séptimo subterráneo del edificio de oficinas y plaza comercial denominado "Torre Badajoz", ubicado en calle Badajoz N° 45, comuna de Las Condes, de los cuales es arrendataria, cuyo tenor literal es el siguiente:

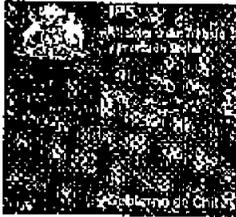
CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO

RENTAS FI LIMITADA

A

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL.

EN SANTIAGO DE CHILE, a quince de Octubre del año dos mil quince, ante mí, COSME FERNANDO GOMILA GATICA, Abogado, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de Santiago, con oficio en Paseo Ahumada trescientos cuarenta y uno, cuarto piso, comparecen: RENTAS FI LIMITADA, Rol Único Tributario número setenta y seis millones cinco mil setecientos dos guión nueve, representada por la sociedad Inversiones Ciresa Limitada, Rol Único Tributario número setenta y seis millones doscientos dieciséis mil quinientos nueve guión cero y por la sociedad Inversiones La Macarena Limitada, Rol Único Tributario número setenta y siete millones ciento ochenta y un mil trescientos setenta guión cuatro, las que a su vez comparecen representadas respectivamente por don Miguel Sebastián Infeld Diuana, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número [REDACTED] y por don Arturo Ignacio Fernández Silva, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número [REDACTED] todos domiciliados en Las Esteras 257, comuna de Lampa, Región Metropolitana, por una parte, en adelante e indistintamente denominada "la Subarrendadora", y por otra parte, el INSTITUTO



DE PREVISIÓN SOCIAL, servicio público descentralizado, Rol Único Tributario número 61.979.440-4, representada por don **PATRICIO ALEJANDRO CORONADO ROTO**, chileno, soltero, Administrador Público, cédula nacional de identidad N° [REDACTED]

[REDACTED] ambos con domicilio en calle Huérfanos número ochocientos , segundo piso, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente "la Subarrendataria" o el "IPS"; todos los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas consignadas y exponen: **PRIMERO: ANTECEDENTES.** Uno. uno. **RENTAS FI LIMITADA** es arrendataria de los Locales Comerciales números dos B y tres B ambos del primer piso; y de las Bodegas números cuatro mil cinco B, del cuarto subterráneo y siete mil un B del séptimo subterráneo. Uno. dos. Los inmuebles antes singularizados forman parte de un edificio de oficinas y una placa comercial denominado "**TORRE BADAJOZ**" que forma parte de un conjunto armónico denominado "**FUNDADORES**". El Edificio tiene su acceso principal por calle Badajoz número cuarenta y cinco y contempla veintiún pisos, más un piso mecánico y ocho subterráneos. Dicho edificio se encuentra emplazado en el inmueble denominado **SITIO DIECISIETE GUÍÓN B**, que deslinda: NORTE, en tramo A-B en diecinueve metros veinticinco centímetros con otros propietarios y en tramo C-D en cincuenta metros con otros propietarios; SUR, en tramo I-I en treinta y siete metros treinta y tres centímetros con Lote diecisiete-A de la misma subdivisión, en tramo II-G en veintitrés metros setenta y cinco centímetros con Lote diecisiete-A de la misma subdivisión y en tramo F-E en ocho metros diecisiete centímetros con Lote diecisiete-A de la misma subdivisión; ORIENTE, en tramo B-C en siete metros con otros propietarios, en tramo D-B en treinta y cinco metros cuarenta y un centímetros con otros propietarios y en tramo F-G en seis metros treinta y cinco centímetros con Lote diecisiete-A de la misma subdivisión; y, PONIENTE, en tramo A-J en cuarenta y tres metros cincuenta y cinco centímetros con calle Badajoz y en tramo I-II en cinco metros quince centímetros con Lote diecisiete-A.- La Recepción Definitiva de las Obras de Edificación de dicho edificio se efectuó por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes mediante certificado número [REDACTED] el que fue acogido a Copropiedad Inmobiliaria por dicha entidad mediante certificado número [REDACTED]

[REDACTED] fecha [REDACTED] Los planos de copropiedad y certificados antes citados se encuentran archivados en el Registro Especial del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo los números [REDACTED]

[REDACTED] de fecha [REDACTED] - **SEGUNDO: DECLARACIÓN SUBARRENDADORA.** La Subarrendadora declara y garantiza a la Subarrendataria que tiene título válido legal sobre los inmuebles indicados en la cláusula precedente, según da cuenta el contrato de arrendamiento otorgado por escritura pública de fecha doce de mayo de dos mil quince, extendida ante el notario público de Santiago don Osvaldo Pereira González, ante el cual suscribió en calidad de arrendataria con el Banco BICE, en el marco de una operación de financiamiento a través de un contrato de leasing. Asimismo, en esa misma fecha y notaria, el Banco BICE procedió a comprar a Inmobiliaria y Constructora Badajoz S.A., todas las unidades referidas en el número precedente. Además, la Subarrendadora declara y garantiza a la Subarrendataria que los Inmuebles se encuentran libre de cualquier hipoteca, gravamen, embargo o limitación con excepción de: (i) Reglamento General del Proyecto Inmobiliario inscrito a fojas [REDACTED] número [REDACTED] (ii) Reglamento de Copropiedad del edificio inscrito a fojas [REDACTED] número [REDACTED]



_____ y (iii) de las servidumbres inscritas a fojas

_____ todas del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de _____ con sus contribuciones fiscales y municipales y demás gastos pagados al día, respondiendo la parte Subarrendadora de cualquier pago que se encontrare pendiente por concepto de contribuciones y gastos de consumos a esta fecha y del saneamiento en conformidad a la ley. El dominio de dichas unidades a nombre del Banco BICE, rola a fojas _____ número _____ y a fojas _____ número _____ ambas del Registro de Propiedad del año _____ del Conservador de Bienes Raíces de _____ **TERCERO: SUBARRENDAMIENTO.** Tres. uno. Por el presente acto, RENTAS FI LIMITADA, debidamente representada, da en subarrendamiento al INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, para quien acepta su representante, los locales comerciales dos B y tres B ubicados en el primer piso; más las bodegas cuatro mil cinco B ubicada en el cuarto subterráneo y siete mil un B ubicada en el séptimo subterráneo de una superficie total aproximada de cuatrocientos veintisiete coma cincuenta y cuatro metros cuadrados; todas unidades del "Edificio Badajoz" antes individualizado, en adelante, los "Inmuebles" o el "Inmueble". Tres. dos. Declara la Subarrendadora que el Inmueble objeto del presente contrato tiene el destino para el cual se arrienda y que está libre de todo gravamen, prohibición o embargo que pueda afectar su natural uso y goce.- La Subarrendataria destinará el Inmueble subarrendado única y exclusivamente al desarrollo de las actividades relacionadas con los fines propios del Servicio. Para los efectos que correspondan, el Instituto de Previsión Social, conforme a lo establecido en los artículos cincuenta y tres y siguientes de la Ley número veinte mil doscientos cincuenta y cinco, sobre Reforma Previsional, le corresponde, entre otras funciones, la administración de los regímenes previsionales de las antiguas cajas de previsión y del Servicio de Seguro Social, y el otorgamiento de los demás beneficios que el Instituto de Normalización Previsional entregaba a sus beneficiarios, salvo los contemplados en la Ley Nº dieciséis mil setecientos cuarenta y cuatro. **CUARTO: ENTREGA.** Cuatro. uno. La entrega material del Inmueble objeto de este contrato, se efectúa en este acto. Cuatro. dos. Se entrega sin muebles y con todos sus consumos básicos, expensas comunes y sus contribuciones al día. Cuatro. tres. A partir de la fecha de entrega material del inmueble, será de cargo de la Subarrendataria el pago de consumos de energía eléctrica, agua, gastos comunes y demás gastos inherentes al uso de dichos bienes. Cuatro. cuatro. Se deja constancia que el Inmueble es entregado como planta libre, por lo que la Subarrendataria desde esta fecha se encuentra autorizada para ingresar su mobiliario. **QUINTO: RENTA.** Cinco. uno. El canon de subarrendamiento comenzará a devengarse a partir de la fecha de suscripción de este instrumento y será la suma mensual de cuatrocientos cincuenta y seis coma siete mil setecientos cuarenta y dos Unidades de Fomento por los primeros sesenta meses de rentas. Las Partes dejan constancia que la renta de subarriendo indicada se desglosa de la siguiente manera: i. una coma once Unidades de Fomento por metro cuadrado por los cuatrocientos seis, uno metros cuadrados correspondientes a ambos locales comerciales, equivalente a cuatrocientos cincuenta coma setecientos setenta y un Unidades de Fomento.- ii. cero coma veintiocho Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de bodega, por los veintiun coma cuarenta y



cuatro metros cuadrados de ambas bodegas, las que equivalen a la cifra total de seis coma cero cero treinta y dos Unidades de Fomento. - Las referidas rentas mensuales de subarrendamiento se mantendrán vigentes hasta el término de este contrato, esto es, los primeros cinco años. **Cinco. dos.** Las rentas mensuales de subarrendamiento se pagarán dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes contra el recibo de cobro respectivo, en forma anticipada y en su equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo, mediante depósito, transferencia electrónica o cheque, en la cuenta corriente bancaria que la Subarrendadora oportunamente señale. Como prueba del cumplimiento de la obligación de pagar la renta de subarrendamiento, sólo será admitida la presentación del comprobante de transferencia electrónica o el comprobante de depósito bancario, una vez acreditada, en este último caso, la disponibilidad de los fondos depositados en la cuenta corriente de la Subarrendadora, siendo inadmisibles la prueba testimonial y los recibos no oficiales. Las partes acuerdan que en caso que la Unidad de Fomento fuera eliminada, reemplazada por otro mecanismo de reajustabilidad o alterada su equivalencia en moneda nacional, la renta de subarrendamiento pactada en esta cláusula deberá transformarse al valor en pesos que tenga la Unidad de Fomento al último día de vigencia de dicho sistema y, desde esa fecha hasta el día del pago efectivo de cada renta de subarrendamiento, las cantidades se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces. **Cinco. tres.** En caso de mora o simple retardo en el pago total y oportuno de cualquiera de las rentas de subarrendamiento, se devengará un interés penal equivalente al interés máximo convencional permitido estipular para esta clase de obligaciones reajustables, que se calculará sobre el saldo en mora o adeudado. Este interés penal se devengará por el período de la mora o simple retardo hasta el pago íntegro de la obligación. **Cinco. cuatro.** En caso que opere la renovación del plazo de vigencia del contrato según lo expresado en el número seis. dos de la cláusula siguiente, la renta mensual de subarrendamiento en dichos nuevos periodos será la cifra total de trescientos ochenta y tres coma seis mil setecientos sesenta y dos Unidades de Fomento. **SEXTO: PLAZO. Seis. uno. Plazo original.** El plazo de vigencia de este contrato será de cinco años a partir de la fecha del presente instrumento. **Seis. dos. Prórroga.** El presente contrato se prorrogará tácita y automáticamente por periodos iguales y sucesivos de dos años cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, con un lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del plazo del contrato o de su renovación, según sea el caso, a través del envío de una carta certificada al domicilio indicado en la comparecencia, su voluntad inequívoca de no renovar o prorrogar el contrato. **SÉPTIMO: HABILITACIÓN Y MEJORAS. Siete. uno.** La Subarrendataria podrá habilitar e introducir las mejoras en el inmueble que estime necesarias durante toda la vigencia del contrato, salvo que se trate de mejoras que afecten la estructura del edificio o se trate de alguna modificación o transformación significativa del inmueble subarrendado, en cuyo caso se requerirá la autorización previa y por escrito de la Subarrendadora; quedando desde ya expresa e irrevocablemente facultada para efectuar los trámites que sean pertinentes ante las instituciones o autoridades correspondientes, debiendo cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. **Siete. dos.** Corresponderá a la Subarrendataria tramitar todos los permisos municipales y de funcionamiento. Por su parte, la Subarrendadora se obliga a que dentro de un plazo no superior a diez días hábiles desde que sea requerido, a suscribir y/o proporcionar a la Subarrendataria todos los documentos que sean necesarios, para que ésta pueda tramitar y



obtener las autorizaciones y/o permisos que correspondan. **Siete, tres.** Al término del subarrendamiento, la Subarrendataria podrá retirar aquellas mejoras introducidas por ella, cuyo retiro no produzca menoscabo o detrimento al inmueble, con la condición precisa de reparar completamente las marcas o daños que su retiro haya dejado en el inmueble. Respecto de aquellas mejoras que no se puedan retirar, quedarán a beneficio exclusivo de la Subarrendadora, y pasarán a su dominio una vez finalizado el presente contrato, sin derecho a reembolso de ninguna especie. **OCTAVO: OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LA SUBARRENDATARIA.** Ocho, uno. **Obligaciones de la Subarrendataria.** La Subarrendataria se obliga a: (a) Mantener en buen estado de conservación y aseo el Inmueble, habida consideración en todo caso el destino que se le dará durante el subarrendamiento, su uso legítimo y el paso del tiempo. Asimismo, la Subarrendataria se obliga a cuidar y mantener en buen estado de conservación las instalaciones y sistemas existentes en el Inmueble; (b) Usar el Inmueble exclusivamente para el fin que fue subarrendado de acuerdo a lo expresado precedentemente, no pudiendo la Subarrendataria variar este uso de forma alguna; (c) Pagar los gastos comunes del Inmueble y los derechos municipales que le correspondan como usuario de la propiedad; (d) Otorgar aquellas facilidades que sean necesarias a la Subarrendadora, o a quien lo represente, para visitar el Inmueble. Para ello, la Subarrendadora deberá dar aviso con no menos cinco días hábiles de anticipación a la visita que desee efectuar, la cual se realizará durante la jornada laboral del día respectivo. En todo caso, las visitas se realizarán de forma tal que no entorpezcan el normal funcionamiento de la Subarrendataria, debiendo las partes fijar un horario de común acuerdo para efectuar las mismas; (e) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones contenidas en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. **Ocho, dos. Prohibiciones de la Subarrendataria.** Le queda especialmente prohibido a la Subarrendataria: (a) Hacer variaciones estructurales en el Inmueble subarrendado, sin previa autorización de la Subarrendadora; (b) Concertar acuerdos, para diferir pagos, con las empresas proveedores de energía eléctrica, agua potable y teléfono y otros servicios; y (c) Constituir sobre el Inmueble cualquier derecho real o personal en favor de un tercero. **NOVENO: OBLIGACIONES DE LA SUBARRENDADORA.** La Subarrendadora se obliga a: (a) mantener el Inmueble en estado y situación de servir para el fin que fue subarrendado. Conforme a lo anterior, la Subarrendadora queda obligada a liberar a la Subarrendataria y solucionar, tan pronto como sea posible, desde la notificación escrita de la Subarrendataria, las turbaciones de hecho y de derecho que puedan afectar el normal y tranquilo uso y goce del Inmueble; (b) informar por escrito a la Subarrendataria de cualquier situación actual o potencial que afecte o pueda afectar sus derechos sobre el Inmueble y como consecuencia del presente contrato de subarrendamiento; (c) Efectuar las reparaciones que de conformidad al Código Civil le corresponden al arrendador; y (d) Garantizar el pago que deba hacer el propietario del impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces que graven al Inmueble durante toda la vigencia del presente contrato. En el caso de mora en el pago del impuesto territorial, la Subarrendataria estará facultada para pagarlo o imputar dicho pago a las rentas de subarrendamiento, lo cual es expresamente aceptado por la Subarrendadora. **DÉCIMO: RESTITUCIÓN.** Una vez terminado el Contrato, la Subarrendataria deberá entregar a la Subarrendadora el Inmueble dentro de los treinta días corridos siguientes a la fecha de término del Contrato, en las mismas condiciones que lo recibió, habida consideración al desgaste por un uso normal del Inmueble y el paso del tiempo y sin perjuicio de lo indicado en el número siete, tres precedente. La Subarrendataria deberá restituir el Inmueble subarrendado con los recibos que acrediten el pago



de los consumos de gastos comunes, agua, energía eléctrica y otros, si procediere, hasta el último día en que haya ocupado materialmente el Inmueble. La permanencia de la Subarrendataria con posterioridad a la fecha de término del presente Contrato no significará de modo alguno la renovación del mismo ni aún en los casos contemplados en el inciso final del artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. **DÉCIMO PRIMERO: SINIESTROS Y PERJUICIOS EN LOS INMUEBLES.** **Onc. uno.** En caso de cualquier siniestro que afecte al Inmueble, cualquiera sea su causa y su gravedad, la Subarrendataria deberá informar, en forma inmediata, a la Subarrendadora del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza de los daños, si fuere posible.- La Subarrendadora no responderá ni indemnizará de perjuicios a la Subarrendataria ni a terceros, en manera alguna, por robos o hurtos que puedan ocurrir en los Inmuebles, ni por perjuicios que puedan producirse en sus contenidos por incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, actos terroristas u otros, siempre que se trate de perjuicios que provengan de caso fortuito o fuerza mayor o de un hecho culposo o hecho doloso de terceros ajenos a la Subarrendadora. **Onc. dos.** La Subarrendataria declara que durante la vigencia del contrato mantendrá seguros contratados y vigentes para asegurar el contenido del Inmueble. La Subarrendadora se obliga a mantener indemne a la Subarrendataria y a defenderla y ampararla judicial y extrajudicialmente de cualquier reclamación, demanda o acción interpuesta por terceros, derivada de actos imputables a la Subarrendadora. **DÉCIMO SEGUNDO: SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN Y GRAVÁMENES.** **Doce. uno.** La Subarrendataria podrá subarrendar todo o parte de los Inmuebles a una o más entidades relacionadas a la misma. En caso que se trate de no relacionados, requerirá siempre autorización previa de la Subarrendadora, salvo en el caso de las bodegas. **Doce. dos.** En caso de cesión del presente contrato, la Subarrendataria requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Subarrendadora. La Subarrendadora podrá ceder el presente Contrato a cualquier persona natural o jurídica siempre y cuando la Subarrendataria lo autorice expresamente por escrito. En todo caso, el "IPS" no podrá oponerse a dicha cesión sino en forma fundada y por escrito. En el evento que se efectúe tal cesión, el cesionario deberá respetar íntegramente los términos, condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el presente contrato, circunstancia que deberá consignarse en el respectivo acto jurídico de cesión. **Doce. tres.** La Subarrendadora tendrá siempre derecho a modificar su posición jurídica, respetando siempre el contrato objeto del presente instrumento, ya sea adquiriendo el dominio del Inmueble, constituyendo una o más garantías hipotecarias en favor de algún banco o institución financiera, celebrando otros contratos de leasing, etc. **DÉCIMO TERCERO: TÉRMINO ANTICIPADO.** **Trece. uno.** **Terminación Anticipada por la Subarrendadora. trece. uno. uno.** La Subarrendadora podrá, y sin que la siguiente lista sea taxativa, poner término anticipado al Contrato si la Subarrendataria incurriere en cualquiera de las siguientes causales: (a) Si la Subarrendataria no pagare tres rentas consecutivas de arriendo; (b) Si la Subarrendataria tuviere tres atrasos o no pagos de la renta durante un período de seis meses; (c) Si la Subarrendataria no cumpliere en forma grave y reiterada su obligación de mantener y reparar el Inmueble subarrendado, o le diese un uso distinto del convenido por las partes y para el cual fue Subarrendado; (d) Si la Subarrendataria introdujere modificaciones estructurales en el Inmueble Subarrendado sin la previa autorización escrita de la Subarrendadora; (e) Si la Subarrendataria cediere a terceros el presente Contrato sin autorización de la Subarrendadora de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato; y f) Cualquier otro incumpliendo del presente contrato imputable a la parte Subarrendataria. La Subarrendataria podrá subsanar los incumplimientos



dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la comunicación escrita, mediante carta certificada notarial, que al efecto le envíe la Subarrendadora comunicando el incumplimiento. Si la Subarrendataria no lo subsanare en este plazo, la Subarrendadora podrá solicitar término anticipado al Contrato por incumplimiento de la Subarrendataria. **Trece. dos. Terminación Anticipada por la Subarrendataria.** La Subarrendataria podrá, y sin que la siguiente lista sea taxativa, poner término anticipado al Contrato si la Subarrendadora incurriere en cualquiera de las siguientes causales: (a) no fuere posible usar todo o una parte del Inmueble para el objeto señalado en la Cláusula Tercera; (b) Si la Subarrendataria fuere objeto de turbaciones de hecho y de derecho que pudieren afectar la posesión útil y pacífica del inmueble arrendado; (c) Si la Subarrendadora cede el subarriendo o subarrienda a terceros sin el consentimiento del IPS; (d) Si se extingue el derecho del Subarrendador por cualquier causa inclusive con ocasión del caso fortuito o fuerza mayor (c) Cualquier otro incumpliendo del presente contrato imputable a la parte Subarrendadora. La Subarrendadora podrá subsanar los incumplimientos dentro del plazo de diez días hábiles contados desde la comunicación escrita, mediante carta certificada notarial, que al efecto le envíe la Subarrendataria comunicando el incumplimiento. Si la Subarrendadora no lo subsanare en este plazo, la Subarrendataria podrá solicitar término anticipado al Contrato por incumplimiento de la Subarrendadora. Lo anterior, es sin perjuicio de las acciones judiciales a que tuviere derecho la Subarrendataria e iniciare con posterioridad ante los Tribunales Ordinarios de Justicia para lograr la indemnización de los perjuicios sufridos por el término anticipado. **DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA.** En este acto, la Subarrendataria entrega en garantía a la Subarrendadora, la cantidad de cuatrocientos cincuenta y seis coma siete mil setecientos cuarenta y dos 456 **Unidades de Fomento.** Esta garantía será devuelta a la Subarrendataria por la Subarrendadora al término del Contrato de subarrendamiento, pudiendo descontar de ella todas las cuentas de suministros pendientes de pago, como las reparaciones necesarias para poner el Inmueble subarrendado en el estado en que ha debido restituirse por la Subarrendataria, conforme a lo establecido en la cláusula décima precedente. Le estará prohibido a la Subarrendataria compensar la última renta de subarrendamiento con el valor de esta garantía, y la Subarrendadora, por su parte, estará obligada a liquidarla dentro de los treinta días siguientes al término del Contrato de Subarrendamiento. **DÉCIMO QUINTO: DOMICILIO.** Para todos los efectos del presente Contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **DÉCIMO SEXTO: GASTOS.** Los gastos notariales que se devenguen a causa o como consecuencia del otorgamiento del presente instrumento serán de cargo de las partes por mitades. **DÉCIMO SÉPTIMO: COMUNICACIONES.** Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en las direcciones que se indican en la comparecencia del presente instrumento, salvo que alguna de ellas informare otro a la contraparte mediante carta certificada. **DÉCIMO OCTAVO: INSCRIPCIÓN.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros públicos respectivos, en especial en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Archivo Judicial que corresponda. **DÉCIMO NOVENO: DISPOSICIÓN TRANSITORIA. MANDATO.** Por este acto, RENTAS FI LIMITADA, debidamente representada por sus apoderados, confieren mandato especial al Instituto de Previsión Social para que éste pueda solicitar y tramitar ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes y ante los demás servicios que se requiera al efecto, todos los permisos municipales y de funcionamiento que sean necesarios para usar y operar legalmente los Inmuebles objeto del presente contrato de subarrendamiento. Para lo anterior podrán firmar las



solicitudes, documentos y planos que sean pertinentes para el cabal cumplimiento del encargo.
VIGÉSIMO: AUTORIZACIÓN. Presentes en este acto, el **BANCO BICE**, quien comparece, representado según se acreditará, por don **RAÚL PATRICIO FUENTES MECHASQUI**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número [REDACTED] y por doña **CLAUDIA CECILIA MIRANDA REINARES**, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula de identidad nacional número [REDACTED]

[REDACTED] todos domiciliados en calle Teatinos número doscientos veinte, tercer piso, comuna de Santiago, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes indicadas y exponen: Por el presente instrumento, **BANCO BICE**, por medio de sus mandatarios comparecientes, autoriza expresamente a **RENTAS FI LIMITADA** para celebrar el presente contrato de subarrendamiento que consta en las cláusulas precedentes, el que declara conocer y aceptar en todas sus partes, obligándose a favor de la Subarrendataria, en tanto su Subarrendadora cumpla o esté llana a cumplir con todas sus obligaciones contractuales, a respetar sus términos, condiciones y estipulaciones por los plazos señalados en el mismo contrato. - **PERSONERÍAS:** La personería de don **Raúl Patricio Fuentes Mechasqui** para representar a **Banco BICE**, consta de escritura pública de fecha diecisiete de Enero del año dos mil dos, otorgada en la notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. La personería de doña **Claudia Cecilia Miranda Reinares** para representar a **Banco BICE**, consta de escritura pública de fecha diez de Marzo del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal. La personería de los representantes de la sociedad **RENTAS FI LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha veintinueve de mayo del año dos mil catorce, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna. La personería de don **Patricio Alejandro Coronado Rojo** para representar al **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, en su calidad de Director Nacional, consta del Decreto Supremo número cero cuatro, de fecha nueve de Febrero de dos mil quince, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, publicado en el Diario Oficial el día diecisiete de Junio de dos mil quince. Las personerías antes citadas no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. - Minuta redactada por el abogado Nicolás Fernández Abdala. - En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. - Di copia. - Doy Fe. - La presente escritura se encuentra anotada en el Libro Repertorio bajo el N° 12099/2015. -

MIGUEL SEBASTIÁN INFELD DJUANA
 p.p. INVERSIONES CIRESA LIMITADA y ésta a su vez
 p.p. RENTAS FI LIMITADA
 C.I. [REDACTED]

p.p. BANCO BICE
 C.I. [REDACTED]

p.p. BANCO BICE
 C.I. [REDACTED]

ARTURO IGNACIO FERNÁNDEZ SILVA
 p.p. INVERSIONES LA MACARENA LIMITADA, y ésta a su vez
 p.p. RENTAS FI LIMITADA
 C.I. [REDACTED]

PATRICIO ALEJANDRO CORONADO ROJO
 p.p. INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL.
 C.I. [REDACTED]



2.- Apruébase el documento "Obligación de Hacer Habilitación de Inmuebles", de fecha 15 de octubre de 2015, suscrito entre el Instituto de Previsión Social y Rentas FI Limitada, en virtud del cual ésta última se obliga a ejecutar las obras y habilitar los locales mencionados en el Resuelto precedente, de conformidad con el documento "Anexo Instalaciones", el cual comprende los planos y las especificaciones técnicas, que en veintidós (22) páginas, forman parte integrante de la presente resolución, cuyo tenor literal es el siguiente:

OBLIGACIÓN DE HACER

HABILITACIÓN DE INMUEBLES.

En Santiago de Chile, con fecha 15 de octubre de 2015, comparece: **RENTAS FI LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones cinco mil setecientos dos guión nueve, representada por la sociedad Inversiones Ciresa Limitada, Rol Único Tributario número setenta y seis millones doscientos dieciséis mil quinientos nueve guión cero y por la sociedad Inversiones La Macarena Limitada, Rol Único Tributario número setenta y siete millones ciento ochenta y un mil trescientos setenta guión cuatro, las que a su vez comparecen representadas respectivamente por don Miguel Sebastián Infeld Diuana, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número [REDACTED] y por don Arturo Ignacio Fernández Silva, chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad número [REDACTED], todos domiciliados en Las Esteras 257, comuna de Lampa, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente denominada como "la Subarrendadora" o RENTAS FI, y por otra parte, el **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, servicio público descentralizado, Rol Único Tributario número 61.979.440-4, representada por don Patricio Alejandro Coronado Rojo, chileno, soltero, Administrador Público, cédula nacional de identidad [REDACTED] ambos con domicilio en calle Huérfanos número 886, segundo piso, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante e indistintamente "el Subarrendatario" o el "IPS"; todos los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas consignadas exponen lo siguiente:

PRIMERO: ANTECEDENTES.

1.1. Con fecha 15 de octubre de 2015, la sociedad compareciente, en calidad de subarrendadora, y el **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL (IPS)**, servicio público descentralizado, Rol Único Tributario número 61.979.440-4, en calidad de subarrendatario, celebraron un contrato de subarrendamiento respecto de los locales números 2-B y 3-B, y de las bodegas números 4005 B y 7001 B del edificio de oficinas y placa comercial denominado Torre Badajoz, ubicada en la calle Badajoz número 45, comuna de Las Condes, Santiago.

1.2. En dicho contrato se señaló que los locales se entregaban como planta libre a fin de que el IPS pudiese ingresar su mobiliario.



SEGUNDO: OBLIGACIÓN DE HACER.

2.1. RENTAS FI LIMITADA, se obliga por este acto a ejecutar las obras y habilitar los locales antes mencionados conforme al Anexo de Instalaciones, el cual comprende los planos y sus especificaciones técnicas, a más tardar en el plazo de 90 días corridos contados desde esta fecha, hasta su total terminación a satisfacción del IPS.

2.2. Se entenderá que forman parte íntegra de este instrumento, el Anexo de Instalaciones, incluyendo sus planos y especificaciones técnicas.

TERCERO: CONSTANCIA.

Se deja constancia que las instalaciones y habilitaciones solicitadas por el subarrendatario corresponden a obras que RENTAS FI ejecutará en nombre del IPS con cargo a las rentas de subarrendamiento, las que en ningún caso comprende la compra de bienes muebles, ya que el mobiliario de los locales será aportado directamente por el IPS.

CUARTO: DEL PLAZO DE EJECUCIÓN.

4.1. Las obras deberán estar totalmente terminadas y recibidas por el IPS en el plazo de 90 días corridos contados desde la fecha de suscripción de este instrumento.

4.2. En caso de que por fuerza mayor, teniendo presente la definición del artículo 45 del Código Civil, RENTAS FI no pueda dar cumplimiento a los plazos señalados, esas causas serán reconocidas por el IPS siempre que hayan sido comunicadas fundadamente y por escrito dentro de los tres días siguientes de producido el acontecimiento y siendo necesaria la aprobación por parte del IPS. En este evento, se podrá fijar de común acuerdo los aumentos de plazo correspondientes.

4.3. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán de común acuerdo ampliar el plazo de entrega.

QUINTO: CONTROL DE OBRAS.

5.1. El IPS nombrará a dos funcionarios del Sudepartamento de Arquitectura quienes deberán concurrir, alguno de ellos, cada 10 días hábiles a los locales para supervisar el avance de las obras de habilitación. Dichos funcionarios se coordinarán con las personas designadas por RENTAS FI a objeto de resolver conjuntamente cualquier duda u observación a los trabajos que al efecto realicen los primeros.



5.2. RENTAS FI además mantendrá en los locales donde se ejecuten las obras, el personal profesional calificado e idóneo que sea necesario para la correcta y segura realización de los trabajos.

Será responsabilidad de Rentas Fi cumplir con las normativas legales y municipales correspondientes.

5.3. RENTAS FI deberá mantener permanentemente en los locales un libro de obras, en triplicado, para efectos de registrar allí las observaciones del IPS, como los acuerdos e instrucciones de ejecución.

SEXTO: DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE HACER Y CONSECUENCIALMENTE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO.

El IPS estará facultado para resolver unilateralmente el contrato de subarrendamiento objeto de que trata el presente instrumento:

- a) Si se paralizase la obra de habilitación por cinco días corridos sin causa justificada.
- b) Por notorias deficiencias en la ejecución de los trabajos, cuestión que deberá ser debidamente fundamentada en el libro de obras y certificada por un perito en la materia.
- c) Por no terminar las obras dentro del plazo acordado, salvo la excepción de fuerza mayor señalada precedentemente.
- d) Cuando se obstaculice o imposibilite la supervisión y fiscalización del Instituto de Previsión Social en la ejecución de las obras.

SÉPTIMO: SANCIONES.

En caso que Rentas Fi no ejecutare íntegramente las habilitaciones establecidas en el referido Anexo, planos y especificaciones técnicas dentro del plazo de 90 días corridos, el Instituto de Previsión Social no estará obligado a pagar el canon de subarriendo vencido el referido plazo, en tanto no se ejecuten y recepcionen las obras de habilitación a satisfacción del IPS, reanudándose su pago una vez cumplida dicha obligación. Rentas Fi no podrá cobrar retroactivamente las rentas correspondientes a todo el período en que se encontraba en mora de cumplir con su obligación.



OCTAVO: DOMICILIO Y EJEMPLARES.

Para todos los efectos de la presente declaración, se fija su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

El presente instrumento se firma en cuatro ejemplares del mismo tenor, fecha y validez, quedando dos en poder de cada parte.

NOVENO: PERSONERÍAS.

La personería de los representantes de la sociedad **RENTAS FI LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha veintinueve de mayo del año dos mil catorce, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna.

La personería de don Patricio Alejandro Coronado Rojo para representar al **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, en su calidad de Director Nacional, consta del Decreto Supremo N° 04, de fecha 09 de Febrero de 2015, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, publicado en el Diario Oficial el día 17 de Junio de 2015.

MIGUEL INFELD DIJANA
pp. RENTAS FI LIMITADA.

ARTURO FERNÁNDEZ SILVA
pp. RENTAS FI LIMITADA.

PATRICIO CORONADO ROJO
pp. INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

3.- Déjase constancia que el canon de Subarriendo que se aprueba por el Resolvo N° 1, del presente acto administrativo comenzará a devengarse, tal como lo establece la Cláusula Quinta del mismo, a partir de la fecha de suscripción de este instrumento, esto es, 15 de octubre del año en curso y será la suma mensual de UF 456.7742.- (cuatrocientos cincuenta y seis coma siete mil setecientos cuarenta y dos Unidades de Fomento), por los primeros sesenta meses y conforme al detalle que en dicha Cláusula se establece.



4.- **Dejase establecido** que de conformidad a lo dispuesto en la Cláusula Sexta del contrato que se aprueba por la presente resolución, su vigencia será de cinco años a partir de la fecha de su suscripción, esto es el 15 de octubre de 2015, y se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de dos años cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, con a lo menos seis meses de anticipación al vencimiento del plazo del contrato o de su renovación, según sea el caso, a través del envío de una carta certificada al domicilio indicado en la comparecencia, su voluntad inequívoca de no renovar o prorrogar el contrato.

5.- **Designanse** como Administradores del "Contrato de Subarrendamiento" y la Obligación de Hacer que se aprueban por el presente instrumento, a los funcionarios de la Unidad Propiedades y Obras Sociales del Departamento Administración e Inmobiliaria, don Luis Eduardo Carvajal Rojas, en calidad de titular y doña María de los Angeles Colicheo Orias, en calidad de suplente, quienes estarán encargados de su administración y velarán por su debido y oportuno cumplimiento.

6.- **Impútese** el gasto que representa el contrato que se aprueba por el presente instrumento, al Subtítulo 22, Ítem 09, Asignación 002, del presupuesto IPS año 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y siempre que se consulten los recursos para ello y se cumplan las condiciones establecidas para el desembolso.



Se entregase, registre y distribuya por Departamento de Transparencia y Documentación, a las Jefaturas de las unidades incluidas en la Distribución de la presente Resolución.



PATRICIO CORONADO ROJO
DIRECTOR NACIONAL
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

DISTRIBUCION:

- Gabinete Dirección Nacional
- Subdirección de Servicios al Cliente
- Subdirección de Sistemas de Información y de Administración
- División Jurídica
- División Planificación y Desarrollo
- División Contraloría Interna
- División Beneficios
- División Informática
- División Canales de Atención a Clientes
- Departamento Personas
- Departamento Finanzas
- Departamento Administración e Inmobiliaria
- Departamento Transparencia y Documentación
- Departamento Cobranza Institucional
- Departamento Auditoría Interna
- Departamento Judicial
- Unidad de Apoyo Documental de la División Jurídica
- Evelyn Sistemas Mac, Subdirección de Sistemas de Información y de Administración
- Funcionarios designados
- Empresa Rentas FI Limitada

JA/JCH/RMB/CP/LAM/EX/INCR/MEGA/MRC/RBY/tpy
Aprueba Contrato de Subarrendamiento y Obligación de Hacer - IPS y Rentas FI Limitada
XII- (Folios DTD 13979-17-18)