

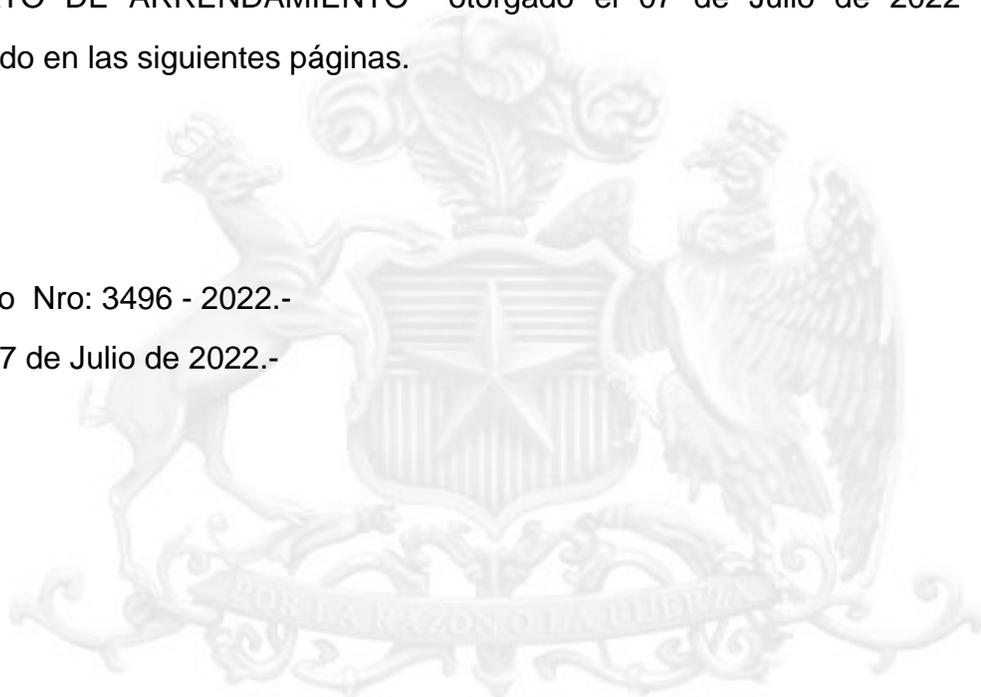


Notario Chillan Juan Armando Bustos Bonniard

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO otorgado el 07 de Julio de 2022
reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio Nro: 3496 - 2022.-

Chillan, 07 de Julio de 2022.-



123456811375
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456811375.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71juabubonn&ndoc=123456811375>.- .-

CUR Nro: F450-123456811375.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ANGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ

A

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS



En Chillán, República de Chile, a siete (07) de Julio del año dos mil veintidós (2022), ante mí, **JUAN ARMANDO BUSTOS BONNIARD**, Notario Público de la Tercera Notaría de Chillán, con oficio en Calle Arauco Número seiscientos veinte, Chillán, comparecen: **Uno**) El **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, rol único tributario número **sesenta millones ochocientos tres mil guion K** (60.803.000-K), en adelante indistintamente el “**Servicio**”, o el “**Arrendatario**”, representado por el Director Regional subrogante de la XX Dirección Regional Chillán, don **MARCELO ARNALDO RUIZ MONSALVE**, Chileno, casado, Ingeniero Comercial, cédula de identidad número **doce millones novecientos setenta y tres mil doscientos noventa y cuatro guión seis** (12.973.294-6), ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Libertad sin Número, esquina Arauco, comuna de Chillán; y, por la otra, **Dos**),

Pag: 2/13



Certificado N°
123456811375
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Verifique en www.notariabustos.cl

GRIVAS-202218204



ANGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ, Chilena, soltera, Ingeniero Comercial, rol único tributario número **dieciocho millones ochocientos cincuenta y siete mil seiscientos cuarenta y cuatro guion tres** (18.857.644-3), domiciliada en Bulnes número novecientos setenta y dos, Comuna de Chillán, en adelante la "**Arrendadora**"; quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas y vienen en acordar el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble: **PRIMERO. Antecedentes. Uno. Inmueble.** Por escritura pública de fecha primero de julio de año dos mil veinte, Otorgada ante el Notario Público de la Ciudad de Chillán Juan Armando Bustos Bonniard, doña **ANGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ**, adquirió para si la propiedad ubicada en calle Carrera número Cuatrocientos Cincuenta y Tres, de la comuna de Chillán, denominada Lote número uno, resultante de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Carrera, número cuatrocientos cincuenta y tres, de la comuna de Chillán, cuyo plano se encuentra agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año mil novecientos noventa y dos (1992), bajo el número mil ciento veinticinco (1125), y que deslinda: NORTE: En treinta y cuatro coma cero cinco metros con doña Natalia Poblete; SUR: En Veintiocho coma veinte metros con Leovina del Valle; y en cinco coma ochenta y cinco metros con Isapre Consalud; ORIENTE: En diez coma cuarenta metros con Lote número dos; y PONIENTE: En diez coma cuarenta metros con Calle Carrera. El dominio a su favor fue inscrito a su nombre a **fojas seis mil setecientos uno** (6701), bajo el número **tres mil novecientos sesenta y cinco** (3965) del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillan, correspondiente al año dos mil veinte (2020), siendo su rol de avalúo el número **ochenta y cinco guión cinco** (85-5) de la

Pag: 3/13



Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>



comuna de Chillán. Se deja constancia que dicho inmueble no se encuentra acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria. **Dos. Edificio.** En el inmueble singularizado en la cláusula anterior, se encuentra emplazado un edificio de dos pisos, de quinientos treinta y ocho coma setenta y nueve metros construidos, conforme da cuenta la recepción definitiva del proyecto, que consta de Certificado de Recepción Final número ciento cuarenta y cinco del año dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán. Se deja constancia que dicho inmueble no se encuentra acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria. **SEGUNDO. Objeto del Contrato.** En este acto y por el presente instrumento, doña ANGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ, da en arrendamiento al **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, para quien acepta y arrienda su representante antes individualizado, el inmueble individualizado en la cláusula Primera precedente. Este Inmueble se destinará, usará y habilitará, por parte del Arrendatario, como oficina anexa a la Sede Regional perteneciente a la XX Dirección Regional Chillán, del Servicio de Impuestos Internos, para lo cual se efectuará por parte del Servicio la instalación de mobiliario, oficinas, reacondicionamiento de las salas de reuniones, entre otras, que permitan cumplir con el fin para el cual se ha tomado en arrendamiento, previa autorización escrita dada por la Arrendadora. Esta última se compromete a mantener la condición general del Inmueble que permita dicho uso, efectuando las reparaciones asociadas al uso legítimo del Inmueble (reparaciones no locativas). **TERCERO. Consideraciones Generales.** La Arrendadora autoriza expresamente a la Arrendataria para efectuar mejoras locativas y menores en el Inmueble arrendado. Las mejoras, habilitaciones o construcciones que pueda efectuar el Arrendatario serán de su costo exclusivo y



Pag: 4/13



Certificado Nº
123456811375
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



quedarán a beneficio de la Arrendadora, desde el momento de su materialización, sin derecho a reembolso o a indemnización alguna a favor del Arrendatario. No obstante, éste último podrá retirar, durante la vigencia y al término del presente contrato, aquellas mejoras cuyo retiro no produzca detrimento al Inmueble. Se autoriza desde ya al Arrendatario para realizar, a su costa, las adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para el debido y apropiado uso del Inmueble conforme al destino para el que fue arrendado, como también la realización de cualquier otra obra futura que se estime necesaria para su buen funcionamiento, siempre y cuando estas adaptaciones, modificaciones u obras no pongan en peligro o puedan alterar la estructura y seguridad del mismo; Cuando se trate de modificaciones u obras que pongan en peligro o puedan alterar la estructura y seguridad del inmueble, el Arrendatario deberá poner en conocimiento del Arrendador por escrito el detalle de las modificaciones y obras a ejecutar con una antelación mínima de treinta días corridos. Por otra parte, al momento de realizar este tipo de trabajos, el Arrendatario se obliga a tomar a su costo las medidas de mitigación necesarias, tales como colocación de mallas atrapa polvo, pantallas acústicas en caso de alta emisión de ruidos, entre otras. En caso de tener vehículos circulando deberá mantener con un nivel de humedad tal que evite el levantamiento de material particulado. Con todo, todas las mejoras que se efectúen en el bien raíz objeto del contrato deberán ser realizadas única y exclusivamente para cumplir con las finalidades propias del Servicio de Impuestos Internos. **CUARTO. Obligaciones del Arrendatario.** Son obligaciones del Arrendatario entre otras las siguientes: a) Pagar las rentas de arrendamiento, así como también los pagos por concepto de servicios básicos; b) mantener el Inmueble arrendado en perfecto estado de



Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.>



conservación. Las obras de mantenimiento y reparaciones locativas que se requieran serán de cargo del Arrendatario; y, considerando el uso que por su naturaleza corresponda a éste, responderá por los daños ocasionados a el Inmueble, salvo que estos provengan de un evento de caso fortuito o fuerza mayor; y c) Serán de cargo y responsabilidad del Arrendatario la obtención, el pago y la mantención de todos los permisos y autorizaciones municipales, sanitarias, de medio ambiente y, en general, de cualquier autoridad o entidad pública y/o privada, que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad del Arrendatario ya señalada, liberando en este sentido de toda responsabilidad a la Arrendadora. Asimismo, serán de su cargo los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad competente en razón del uso a que se destinarán el Inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias. Lo anterior, es sin perjuicio de que la Municipalidad de acuerdo a la normativa vigente impidiera al Servicio la utilización del inmueble con el fin que se ha consignado en el presente Contrato. **QUINTO. Renta y Forma de Pago.** La renta mensual total de arrendamiento será el valor de **ciento noventa y siete Unidades de Fomento**, valor no afecto al Impuesto al Valor Agregado. Esta renta de arrendamiento será pagada dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes en la cuenta corriente bancaria que se señalará, por correo electrónico a la Arrendataria, a nombre de **ANGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ** o en la que designe la Arrendadora mediante correo electrónico posterior en que se solicite la sustitución o el depósito en la cuenta corriente bancaria que se señale al efecto. **SEXTO. Restitución del Inmueble arrendado.** El Arrendatario se obliga a restituir el



Pag: 6/13



Certificado Nº
123456811375
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Inmueble, en el mismo estado de conservación en que lo recibió, inmediatamente, una vez terminado el presente contrato, o alguna de sus prórrogas, habida consideración del deterioro y desgaste natural experimentado por el paso del tiempo. La restitución deberá hacerse mediante desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves. **SÉPTIMO. Entrega.** La entrega material del Inmueble se hará con todos sus servicios básicos y domiciliarios al día, y en perfectas condiciones para su uso inmediato, entregando la Arrendadora las llaves y poniéndolo a disposición de la Arrendataria, acto del que se dejará constancia en Acta de Recepción, según lo señalado en la cláusula siguiente. La entrega del inmueble se realizará con la recepción por parte de la arrendataria, de las obras necesarias para habilitar el Inmueble realizadas por la Arrendadora consistentes en instalación de equipos de climatización, instalación de ascensor, instalación de rampa de acceso universal y la certificación del Ascensor, una vez que se encuentre totalmente tramitada la Resolución que apruebe este contrato. **OCTAVO. Vigencia del Contrato.** La vigencia del arrendamiento, una vez se complete la tramitación de la Resolución que lo apruebe, será a contar del primer día del mes de mayo del año en curso, y estará vigente hasta el treinta de abril del año dos mil veintisiete, pero solo se comenzará a pagar el arriendo a contar de la recepción por parte de la arrendataria, de las obras necesarias para habilitar el Inmueble y la certificación, mencionadas en cláusula anterior, esto es, en instalación de equipos de climatización, instalación de ascensor, instalación de rampa de acceso universal y la certificación del Ascensor; fecha que se consignará en un Acta de Recepción que será suscrita por las partes y se considerará parte integrante del presente contrato, no pudiendo en todo caso ésta ser anterior a la fecha de total

Pag: 7/13



Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.>



tramitación de la Resolución que lo apruebe, ni posterior en treinta días corridos a la misma. El presente contrato se renovará tácitamente por períodos anuales y sucesivos, dada la calidad de Servicio Público del arrendatario, y el deber que le cabe de dar continuidad a la atención de los contribuyentes, permitiendo la eficiencia y eficacia de sus actuaciones, principios a los cuales se da plena satisfacción en base a las consideraciones que llevaron a la elección de la propiedad señalada en la Cláusula Primera y Segunda, y que se expresarán en la Resolución que apruebe el presente contrato. De esta manera, se renovará el contrato si ninguna de las partes manifiesta por escrito a la otra, su intención de no perseverar en el contrato, mediante carta despachada por correo certificado dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación no inferior a ciento ochenta días de antelación a la fecha fijada para la expiración de la vigencia inicial del arrendamiento o a cualquiera de sus prórrogas. **NOVENO. Término anticipado.** Sin perjuicio de lo anteriormente pactado y, al amparo de lo previsto en el artículo mil novecientos cincuenta y tres del Código Civil, el Servicio se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato en cualquier época, dando aviso por escrito a la Arrendadora mediante carta certificada despachada al domicilio registrado por ésta, con ciento cincuenta días corridos de antelación, a la fecha en que desee que termine, sólo si la Arrendadora incurriera, en algunas de las siguientes causales: a) fuere solicitado el inicio de un procedimiento concursal de reorganización judicial, b) fuese aprobado judicialmente un acuerdo de Reorganización concursal, c) existiere un Procedimiento Concursal de Liquidación, d) existiere un acuerdo de Reorganización concursal extrajudicial o simplificado o proposiciones para celebrarlo. Asimismo, se reserva la facultad de



Pag: 8/13



Certificado Nº
123456811375
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



poner término anticipado al contrato, con un aviso previo de sesenta días corridos, en el evento que, por cualquier hecho u omisión imputable a la Arrendadora, se entorpezca el acceso a el Inmueble objeto del contrato de cualquier funcionario del Servicio o de contribuyente que asista a éste, o por exigirlo, por motivos fundados, el interés público o la seguridad nacional, y en el caso que la Arrendadora sea condenado penalmente por crimen o simple delito. Asimismo, la Arrendadora estará facultada para dar término anticipado al contrato, previa notificación por escrito mediante carta certificada dirigida al domicilio del Arrendatario, con una antelación de sesenta días corridos, por las siguientes causales: a) No pago de la renta mensual estipulada, luego de quince días corridos desde la emisión de la nota de cobro correspondiente; b) Uso de la propiedad arrendada para un uso distinto de aquel convenido en el presente contrato, y que resultara perjudicial para la Arrendadora; c) Si el Arrendatario subarrienda la propiedad en todo o parte. Con todo, el contrato se dará por terminado anticipadamente en caso de destrucción del Inmueble arrendado, por fuerza mayor o caso fortuito de manera inmediata, sin necesidad de esperar un plazo desde la notificación del hecho, no existiendo obligación de ninguna de las partes de indemnizar los daños producidos por dichas causales. En todo caso, el tiempo durante el cual el Servicio, por causa imputable a la arrendadora, no pueda utilizar las dependencias será descontado proporcionalmente de las rentas de arrendamiento. **DÉCIMO. Ley Aplicable.** El presente contrato se regirá por las leyes de la República de Chile, y en particular por los artículos mil novecientos quince y siguientes del Código Civil, en lo que fuere pertinente. Se deja expresa constancia que, por ser el Arrendatario un Servicio Público, el libre acceso de los ciudadanos a las Oficinas no puede ser obstaculizado ni embarazado por la

Pag: 9/13



Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Arrendadora, ni por persona alguna, salvo en eventos de caso fortuito o fuerza mayor, determinándose, discrecionalmente por el Servicio, el horario de funcionamiento del inmueble arrendado.

DÉCIMO PRIMERO. Visitas. El Arrendatario se obliga a dar las facilidades necesarias para que la Arrendadora, o quien sus derechos representen, pueda visitar el Inmueble, sometiéndose a las medidas de seguridad que el Servicio de Impuestos Internos pudiere establecer para el ingreso de terceros a sus dependencias, sin que ello entorpezca el normal funcionamiento del Servicio.

DÉCIMO SEGUNDO. Responsabilidad de la Arrendadora. La parte Arrendadora se hará responsable del saneamiento de los vicios de la evicción y de los vicios redhibitorios en conformidad a la Ley, sin perjuicio de las demás acciones que pudiese ejercer el Servicio para la indemnización de perjuicios y debido resguardo del interés fiscal. Cabe señalar que la Arrendadora no responderá ni indemnizará perjuicios a la Arrendataria, ni a terceros por robos o hurtos que pudieren ocurrir en el Inmueble arrendado, ni por los perjuicios que pudieren producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o el calor, no imputables a la Arrendadora. **DÉCIMO TERCERO.**

Garantía. Con el fin de garantizar el fiel, oportuno y total cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la Arrendataria en virtud del presente contrato, se obliga a entregar a la Arrendadora dentro de los treinta y cinco días siguientes a la total tramitación de la Resolución que apruebe el presente Contrato, y una vez suscrita por las partes el Acta de Recepción de la propiedad en la forma señalada en el acápite octavo, la suma equivalente en pesos a esa fecha a ciento noventa y siete Unidades de Fomento. En caso de no ser utilizada por el Arrendador, la garantía entregada por la Arrendataria le será restituida por la



Arrendadora, al término del contrato, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución material del Inmueble arrendado, con la respectiva liquidación, en la que señalará expresa y detalladamente las deducciones aplicadas en el evento de haberse hecho efectiva, ya sea parcial o totalmente. **DÉCIMO CUARTO. Derechos e Impuestos.** Todos los gastos como los impuestos que se generen o produzcan por causa o con ocasión del presente contrato, tales como los gastos notariales de celebración de contrato, derechos, inscripciones y/o subinscripciones, y/o cualesquiera otros que se originen en el cumplimiento de obligaciones que, según el contrato, ha contraído El Arrendatario, serán de cargo exclusivo de éste. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley número ochocientos veinticinco, del año mil novecientos setenta y cuatro, declara la Arrendadora que el presente contrato no se encuentra afecto al pago de Impuesto al Valor Agregado, por no corresponder al arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial ni de otro tipo de establecimientos de comercio. **DÉCIMO QUINTO. Notificación.** Todas las notificaciones, incluyendo aquéllas correspondientes a cambio de domicilio que se practiquen, se harán por escrito mediante carta certificada despachada al efecto, y se entenderá que han sido practicadas al tercer día corrido desde la fecha de depósito de la carta en la empresa de correos. Para ello, las partes fijan como domicilio los siguientes: EL Servicio en calle Libertad Sin Número, esquina Arauco, Comuna de Chillán. Sin perjuicio que el Servicio, durante la vigencia del contrato, pueda modificar su domicilio, lo cual se deberá notificar en la forma señalada en el presente numeral. La Arrendadora fija domicilio en

Pag: 11/13



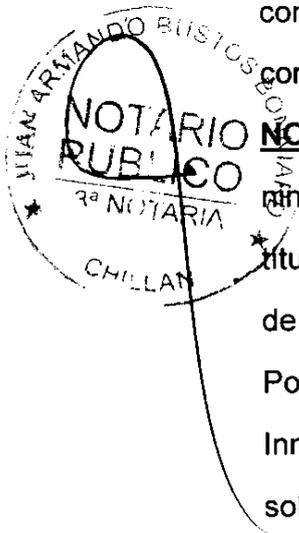
Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Notaría Bustos

Juan Armando Bustos Bonniard
3º Notaría de Chillán

calle Bulnes, número novecientos setenta y dos, comuna de Chillán. **DÉCIMO SEXTO. Divisibilidad.** Si un Tribunal declara que alguna disposición del presente contrato es nula o no exigible, siempre que no se trate de una cláusula de la esencia del contrato, las restantes disposiciones del contrato continúan plenamente vigentes. **DÉCIMO SEPTIMO. Acuerdo Íntegro.** El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes y no puede ser modificado ni enmendado, excepto que ello se efectúe por acuerdo escrito adoptado por ambas partes. **DÉCIMO OCTAVO. Domicilio.** Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Chillán, sometiéndose desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **DÉCIMO NOVENO. Cesibilidad del Contrato.** La Arrendataria no podrá, en ningún caso, ceder o transferir, parcial o totalmente, a cualquier título, el presente contrato o los derechos y obligaciones emanados de él, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. Por su parte la Arrendadora se reserva el derecho a vender el Inmueble arrendado, a ceder y/o transferir a cualquier título y a su solo arbitrio el presente contrato, lo cual es expresamente consentido en este acto por el Arrendatario, debiendo el nuevo dueño, en caso de venta, respetar total e íntegramente el presente contrato. En tal caso, la arrendadora deberá traspasar al nuevo propietario la garantía del arrendamiento e informar al Arrendatario del cambio. **VIGÉSIMO.** Queda facultado el portador de copia autorizada de este instrumento para requerir donde corresponda las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. **VIGÉSIMO PRIMERO. Constancia y Personerías.** Se deja constancia que el Actual Director Regional de la XX Dirección Regional Chillán del Servicio de Impuestos Internos, es don Juan Arredondo Avendaño, cédula de identidad número doce



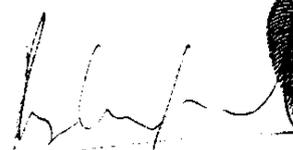
Pag: 12/13



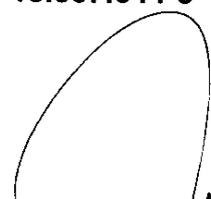
Certificado Nº
123456811375
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



millones novecientos cincuenta mil ciento ochenta y siete guion uno, cuya personería para representar al Servicio, consta en Resolución SIIPERS número doscientos cuarenta y seis, quince, del año dos mil veintiuno; La personería de don Marcelo Ruiz Monsalve, para subrogar al Director Regional Titular de la XX Dirección Regional Chillán del Servicio de Impuestos Internos, consta en las Resoluciones SIIPERS número mil ciento sesenta y nueve, del dieciocho de diciembre del año dos mil diecinueve, la que no se inserta a petición expresa de las partes. Contribuciones: Dejo agregado al final del presente Registro bajo el número de Repertorio de la presente escritura fotocopia de las cédulas de identidad de los comparecientes.- Así lo otorgan, ratifican, y en comprobante firman esta escritura pública, que rubrico y sello cada hoja, y anoto en el Libro de Repertorio bajo el número **tres mil cuatrocientos noventa y seis (3496)**, de fecha siete (7) de Julio del año dos mil veintidós.- Doy Fé.-



ÁNGELA ANDREA FERRADA RODRIGUEZ
C.I. 18.857.644-3



MARCELO RUIZ MONSALVE
Director Regional (s) XX Dirección Regional Chillán
Servicio de Impuestos Internos



Verifique en www.notariabustos.cl

GRIVAS-202218204



Certificado
123456811375
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>