

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DON ELIAS S.A.
Y
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**



En Copiapó, República de Chile, a tres de enero de dos mil veinticuatro, ante mí, Gaby Hernandez Soto, Abogado, Notario Público, de la Tercera Notaría de Copiapó, con oficio en calle Colipí número trescientos cincuenta y uno, comuna de Copiapó, comparecen: el **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, rol único tributario número sesenta millones ochocientos tres mil guión k, en adelante indistintamente denominado el "Servicio", o el "Arrendatario" o "Arrendataria", representado, según se acreditará, por doña **ALICIA CAROLINA NAVEA RODRÍGUEZ**, chilena, divorciada, contador auditor, cédula nacional de identidad número doce millones quinientos setenta y cuatro mil novecientos treinta y dos guión uno, ambos domiciliados en Chacabuco número 681 oficina 1004, comuna de Copiapó, y, por la otra, **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DON ELIAS S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.198.297-4, en adelante indistintamente denominado el "Arrendador" o "Arrendadora", representado, según se acreditará, por don **CARLOS FRANCISCO DE BORJA NICOLÁS GALEB**, chileno, casado bajo el régimen de separación total de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones novecientos sesenta y siete mil setecientos once guión seis y actuando en representación, según se acreditará más adelante, de don **JOSÉ JERARDO FELIPE DÍAZ RAMOS**, chileno, casado bajo el régimen separación total de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número cinco millones seiscientos sesenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y siete guión siete, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Vitacura número cinco mil doscientos cincuenta, oficina mil doscientos seis, comuna de Vitacura, Santiago, Región Metropolitana, quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas y vienen en acordar el siguiente contrato de arrendamiento de inmueble:

PRIMERO. Antecedentes del Inmueble. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DON ELIAS S.A. debidamente representada, declara ser la actual y única propietaria del Lote uno guión A, ubicado en calle Chacabuco número seiscientos ochenta y uno, comuna y Provincia de Copiapó, Región de Atacama, que tiene una superficie de mil doscientos ochenta y tres coma sesenta y cuatro metros cuadrados, encerrado en polígono, que deslinda: Al Norte: con calle Infante en treinta y cuatro coma cuarenta metros y ochavo de dos coma veinticinco metros; Al Sur: con Escuela Bernardo O'Higgins en tramo de quince coma veintiséis metros, tramo de uno coma catorce metros y tramo de veintiuno coma cero nueve metros; Al Oriente: con calle Chacabuco en treinta y cuatro coma sesenta y cuatro metros; y Al Poniente: con propiedad de Juana Castellón de López en treinta y seis coma sesenta metros. El citado Lote resultó de la fusión de cinco lotes de menor tamaño, aprobada por resolución número cuatrocientos treinta y cinco de fecha diecisiete de octubre de dos mil doce, que fuera objeto de aclaración por resolución número cuatrocientos sesenta, ambas dictadas por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó. Los planos, resoluciones y memoria de deslindes de los cinco lotes fusionados, se encuentran archivados bajo los números dos mil setecientos ochenta y dos, dos mil setecientos ochenta y tres, dos mil setecientos ochenta y cuatro, dos mil setecientos ochenta y cinco y dos mil setecientos ochenta y seis, todos en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce. Los cinco inmuebles fusionados en el Lote uno guión A señalado, se individualizan de la siguiente manera: Uno) Inmueble de calle Chacabuco número seiscientos ochenta y uno, que deslinda: al NORTE: Con propiedades de Antonio Nicolás y Emilio Sierra Alta S.; al SUR: Con escuela Bernardo O'Higgins; al ESTE: Con calle Chacabuco; al OESTE: Con Propiedad de Antonio Nicolás. El título de domino rola inscrito a fojas tres mil trescientos treinta y siete número dos mil setenta y uno en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce.- Dos) Inmueble de calle Chacabuco número seiscientos ochenta y siete y seiscientos noventa y uno y calle infante número quinientos noventa y quinientos noventa y nueve, de una superficie aproximada de quinientos ochenta y seis coma cincuenta y siete metros cuadrados, que según el plano número III guión dos guión mil seiscientos quince S.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, deslinda: al NORTE: Con calle Infante en línea quebrada de dos trazos rectos de dieciséis coma veinte metros y de dos coma veinticinco metros, respectivamente; al ESTE: calle Chacabuco en veintiocho coma ocho metros; al SUR: con Cristóbal Montaña en veintitrés coma diez metros y; al OESTE: Matilde Nicolás Elías y Jesús Elías A., en línea quebrada de tres trazos rectos de diez metros, de cinco coma ochenta y cinco metros, y de diecinueve coma cincuenta metros, respectivamente. El título de domino rola inscrito a fojas tres mil trescientos treinta y ocho número dos mil setenta y dos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce.- Tres) Inmueble de calle Infante número quinientos setenta, de una superficie aproximada de ciento setenta metros cuadrados, que deslinda: al NORTE: Con calle Infante; al SUR: Con Escuela Bernardo O'Higgins; al ESTE: Con propiedad de Don Emilio Sierralta; al OESTE: Con Propiedad de doña Juana Castellón de López. El título de domino rola inscrito a fojas tres mil trescientos treinta y nueve número dos mil setenta y tres en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce.- Cuatro) Inmueble de calle Infante número quinientos ochenta, que deslinda: al NORTE: Con calle Infante; al SUR: con Escuela Bernardo O'Higgins; al ESTE: Con propiedad de la sucesión de Emilio Sierralta que mide ocho metros cuarenta centímetros de frente, treinta y cuatro metros noventa y cinco centímetros de fondo y siete metros setenta centímetros de contra frente; al OESTE: Con propiedad de la sucesión de Emilio Sierralta. El título de domino rola inscrito a fojas tres mil trescientos treinta y cuatro vuelta número dos mil sesenta y nueve en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce.- Cinco) Inmueble de calle Infante número quinientos ochenta y seis con una superficie aproximada de cien metros cuadrados, que deslinda: al NORTE: Con calle Infante; al SUR: Con escuela Bernardo O'Higgins; al ESTE: Con propiedad de Doña María del Prado, Hoy de Doña Adelina Sierra; y al



O'Higgins; al ESTE: Con propiedad de Doña María del Prado, Hoy de Doña Adelina Sierra; y al OESTE: Con Propiedad de Doña María del Prado, hoy de sucesión de Antonio Nicolás. El título de dominio rol inscrito a fojas tres mil trescientos treinta y cinco vuelta número dos mil setenta en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año dos mil doce. Adquirió los cinco inmuebles antes individualizados, de Importadora Nicolás Limitada, sirviendo de título traslativo de dominio, las escrituras públicas de compraventa otorgadas con fecha once de abril del año dos mil doce, ante el Notario de Santiago don Eduardo Avello Concha, repertorios números siete mil trescientos noventa y ocho, siete mil cuatrocientos uno, siete mil cuatrocientos cinco, siete mil cuatrocientos diez y siete mil cuatrocientos doce.-. En adelante los inmuebles serán denominados en su conjunto como el "Inmueble" o el "Inmueble Arrendado".

SEGUNDO. Edificio. En base a los inmuebles ya individualizados, la Arrendadora construyó un edificio destinado a oficinas, comercio y servicios, con una superficie total de catorce mil setenta y cinco coma cincuenta y tres metros, distribuida en cincuenta y ocho oficinas, dos locales comerciales y ciento cuarenta y nueve estacionamientos, en adelante "el Edificio". El permiso de edificación del Edificio tiene el número once y se otorgó con fecha veintitrés de enero de dos mil trece por la Directora de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó. La recepción final del Edificio se obtuvo por certificado número ciento setenta y siete de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil quince, emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Copiapó. El citado Edificio fue acogido a las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria según figura en repertorio número nueve mil ciento noventa y siete de fecha treinta de noviembre del año dos mil quince, suscrita ante el notario de Santiago señor Eduardo Avello Concha y debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó. Todas estas circunstancias se declaran ser conocidas por la Arrendataria. La Arrendadora declara que a esta fecha las obras de habilitación pertinentes, se encuentran aptas para su entrega y uso por la Arrendataria, autorizándola en este acto para el ingreso de su personal y del equipamiento y materiales que estime conveniente. Los bienes inmuebles dados en arriendo se entregarán en obra gruesa terminada, más las habilitaciones suficientes y necesarios para que la Arrendataria pueda hacer uso de los bienes inmuebles dados en arriendo a partir de la firma del presente contrato, habilitaciones que, a modo referencia, se individualizan en el Anexo A del presente contrato, el que firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato. Se hace presente que el detalle y especificaciones técnicas de las habilitaciones serán consensuadas por las Partes, teniendo como referencia el Anexo A. En el evento de que no lleguen a acuerdo en alguna partida o característica de las habilitaciones, primará el Anexo A. Los bienes inmuebles dados en arriendo se entregarán con todos sus consumos básicos domiciliarios y sus contribuciones al día, debiendo levantarse acta de entrega y recepción conforme firmada por las partes. A la fecha de la entrega, los inmuebles deberán estar libres de ocupantes, litigios, embargos e interdicciones y de toda otra prohibición o limitación legal o voluntaria que impida, limite o entrase el libre ejercicio del derecho de uso que por este acto la Arrendadora garantiza a la Arrendataria. Sin perjuicio de la entrega a partir de esta fecha, se deja constancia que la renta de arrendamiento se devenga a partir del 01 de marzo de 2024.

TERCERO. Objeto del Contrato. En este acto, con los citados antecedentes y por el presente instrumento, **INMOBILIARIA y CONSTRUCTORA DON ELIAS S.A.**, debidamente representada, da en arrendamiento al **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, para quien acepta su representante, **A) Local Comercial N° 1** de una superficie total de 297,90 metros cuadrados, distribuidos con 227,20 metros cuadrados en piso uno con salida a la calle Infante, y 70,70 metros cuadrados en piso dos. **B) La oficina N° 701** de una superficie de 126,63 m², la oficina 702 de una superficie de 132,03 metros cuadrados y la oficina N° 704 de 111,70 metros cuadrados. Estas oficinas están ubicadas en el piso siete y suman 370,36 metros cuadrados. **C) la oficina N° 804** de una superficie de 111,70 metros cuadrados, ubicada en el piso ocho. **D) la oficina N° 1004** de una superficie de 111,70 metros cuadrados, ubicada en el piso diez **E) La oficina N° 1103** de una superficie de 163,18 metros cuadrados y la oficina N° 1104 de una superficie de 118,68 metros cuadrados. Estas oficinas están ubicadas en el piso once y suman 281,86 metros cuadrados. Los inmuebles detallados en letra A), B), C), D) y E) totalizan 1.173,52 metros cuadrados. **E) los estacionamientos subterráneos** números 03, 37, 39, y 40. **F) las bodegas** números 14, 16 y 17. Se comprenderá también en el arriendo, la parte proporcional de bienes comunes que le correspondan a los bienes ya especificados, según lo determina el Reglamento de Copropiedad del Edificio, otorgada por la Arrendadora, en conformidad a la ley. El Arrendatario hará uso de los bienes dados en arrendamiento para oficina, destinándolas exclusivamente al funcionamiento de las dependencias de la III Dirección Regional Copiapó del Servicio de Impuestos Internos. Los comparecientes dejan expresa constancia de que el Inmueble objeto de este contrato de arrendamiento se arrienda con los muebles, en adelante, el "Mobiliario", según lo detallado en el inventario que se protocoliza en conjunto con el presente instrumento como Anexo B, el cual se entiende formar parte integrante del presente contrato. Las partes declaran que la vida útil estimada del Mobiliario será de a lo menos siete años, contados desde la fecha consignada en el Acta de Recepción, momento en el cual, el Arrendador podrá renovar el mobiliario, según el listado y bajo las condiciones que de común acuerdo determinen las partes, de lo cual se deberá dejar constancia en un anexo de contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes de común acuerdo, podrán acordar que determinados bienes muebles podrán ser conservados luego del transcurso del plazo indicado en el presente párrafo, entendiéndose que se extiende su vida útil para el presente contrato.

CUARTO. Entrega de los Bienes Inmuebles Dados en Arrendamiento. La entrega material de los bienes inmuebles dados en arrendamiento indicados en la cláusula tercera, se efectuará a partir de esta fecha en condiciones tales que los inmuebles puedan ser ocupados inmediatamente por el Arrendatario, sin necesidad

que éste realice habilitaciones adicionales, con todas sus cuentas básicas pagadas y en perfecto funcionamiento.



QUINTO. Obligaciones del Arrendatario. Son obligaciones del Arrendatario, entre otras, las siguientes: a) Pagar las rentas de arrendamiento en la forma y plazo a que se refiere la cláusula sexta siguiente, gastos comunes ordinarios, así como también los pagos por concepto de servicios básicos, mejoras, habilitaciones y/o reparaciones que la arrendadora efectúe de conformidad con la cláusula décimo octava del presente contrato, y demás servicios que contrate, pudiendo la Arrendadora, en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten el pago respectivo; b) Mantener los Inmuebles arrendados en perfecto estado de conservación. Las obras de mantenimiento y reparaciones locativas que se requieran se registrarán por lo indicado en la cláusula décimo octava del presente contrato y, considerando el uso que por su naturaleza corresponda a éste, el arrendatario responderá por los daños ocasionados a los Inmuebles, salvo que estos provengan de un evento de caso fortuito o fuerza mayor; 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 los Inmuebles, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias; d) Queda prohibido para la Arrendataria desechar o desprenderse de cualquier bien mueble que sea parte del Mobiliario de los Inmuebles. En caso de aquellos bienes muebles que, por uso natural, tengan tal nivel de deterioro que sea necesario su reemplazo o eliminación, esto deberá ser previamente comunicado por escrito a la Arrendadora, para que, de común acuerdo, las partes determinen la forma de su reemplazo. En caso de infracción del Arrendatario de la prohibición expresada en este literal, deberá pagar la reparación de los daños y la indemnización de todos los perjuicios que se causen de dichas infracciones, esto sin perjuicio de los demás derechos de la Arrendadora; e) Mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados, timbre y enchufes e interruptores, haciéndolos reparar o cambiar por su cuenta cuando fuese necesario, sin perjuicio de lo convenido en la cláusula décimo octava; así como hacer uso adecuado, según los procedimientos que comunique el Arrendador, de los sistemas de climatización ubicados al interior del espacio arrendado y las cañerías de los equipos propios de aire acondicionado.

SEXTO. Renta y Forma de Pago. La renta total de arrendamiento mensual será el equivalente en pesos a 725 Unidades de Fomento, Impuesto al Valor Agregado incluido. Dicho valor corresponde al arrendamiento de todos los inmuebles detallados en el artículo Tercero del presente Contrato y del mobiliario detallado en Anexo B. La renta se devengará a contar del día 01 de marzo de 2024 y deberá pagarse dentro de los cinco primeros días de cada mes. Los pagos deberán efectuarse mediante depósito o transferencia bancaria en la cuenta corriente bancaria número uno dos uno cero cero uno seis uno ocho ocho tres del Banco Estado, o en cualquier otra que al efecto indique por escrito la Arrendadora con a lo menos diez días de anticipación. La Arrendadora estará siempre obligada a emitir y entregar a la Arrendataria, una factura del arriendo, como respaldo del pago de cada renta en su favor. En el caso que el pago se verifique por medio del depósito en una cuenta bancaria de la Arrendadora, el comprobante de depósito que exista en poder de la Arrendataria, será plena prueba del pago de la renta efectuado por ésta. La renta deberá pagarse en pesos, moneda corriente chilena, según el valor de la Unidad de Fomento, determinado por el Banco Central de Chile, vigente el día respectivo de facturación. En caso de que la Unidad de Fomento se derogue o deje de calcularse, la renta de arrendamiento se reajustará mensualmente conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, o por el organismo que lo suceda o reemplace, en el mes anterior. Adicionalmente, la Arrendataria deberá pagar los servicios domiciliarios de luz, agua potable, teléfono, entre otros, y los gastos y/o servicios comunes proporcionales a la superficie arrendada. Si la fecha consignada en el Acta de Recepción de la propiedad a que se refiere la cláusula decima no correspondiere al inicio de un mes calendario, se procederá al pago proporcional del mes respectivo, y se entenderá que los cálculos de días hábiles que señala la presente cláusula se computarán a contar del día en que principia cada mes al que corresponde el pago de la renta de arrendamiento.

SÉPTIMO. Restitución de los Inmuebles arrendados. El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble arrendado, 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 uso legítimo del inmueble y por el paso del tiempo. La restitución deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves.

OCTAVO. Vigencia del Contrato. El presente contrato de arrendamiento regirá a partir de la total tramitación del acto administrativo o Resolución que lo apruebe. Sin perjuicio de ello, su vigencia se extenderá por cinco años contados desde el primero de marzo de 2024. El presente contrato se renovará de forma automática por periodos anuales, 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 las Cláusulas Primera, Segunda y Tercera, 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 otra su intención de no perseverar en el contrato, mediante carta notarial despachada por correo certificado dirigida al domicilio de la otra parte con al menos seis meses de anticipación a la fecha fijada para la expiración del contrato o de cualquiera de sus prorrogas. Asimismo, y teniendo presente que el objeto del presente contrato es el arrendamiento de los inmuebles individualizados en las Cláusulas Primera, Segunda y Tercera como un conjunto armónico destinado al funcionamiento de la III Dirección Regional Copiapó del Servicio de Impuestos Internos, en el evento de que cualquiera de las partes comunique su decisión de no perseverar en uno de ellos, esto se hará extensivo para la totalidad del contrato.

NOVENO. Término anticipado del contrato. Sin perjuicio de lo anteriormente pactado y, al amparo de lo previsto en el artículo mil novecientos cincuenta y tres del Código Civil, las partes acuerdan que el contrato podrá terminar anticipadamente en los siguientes casos: 1) El Servicio de Impuestos Internos se reserva el derecho de poner término anticipado al contrato en cualquier época, dando aviso por escrito a la Arrendadora mediante carta certificada al domicilio registrado por ésta, con ciento ochenta días corridos de antelación a la fecha en que desee que termine. 2) Asimismo, el Servicio se reserva la facultad de poner término anticipado al contrato, con un aviso previo de treinta días corridos, en los siguientes casos: A. Si a la Arrendadora le fuere solicitado el inicio de un procedimiento concursal de reorganización judicial, fuese aprobado judicialmente un acuerdo de reorganización concursal, existiere un procedimiento concursal de liquidación, y/o existiere un acuerdo de reorganización concursal extrajudicial o simplificado o proposiciones para celebrarlo; B. En el evento que, por cualquier hecho u omisión imputable a la Arrendadora, se entorpezca el acceso a los Inmuebles objeto del contrato de cualquier funcionario del Servicio o de algún contribuyente que asista a éste; C. Por exigirlo, por motivos fundados, el interés público o la seguridad nacional; y D. En el caso que la Arrendadora sea condenada penalmente de acuerdo a las disposiciones de la Ley número veinte mil trescientos noventa. 3) Con todo, el contrato se dará por terminado anticipadamente, si por causa de hechos o acontecimientos de fuerza mayor o caso fortuito, se verifica la destrucción del inmueble arrendado o daño severo sobre la propiedad que haga imposible su uso natural y obvio, no existiendo obligación de ninguna de las partes de indemnizar los daños producidos por dicho motivo o causal.

Por su parte, la Arrendadora tendrá la facultad de requerir al Servicio el término anticipado del contrato, el que será declarado como término de común acuerdo, en los siguientes casos: 1) Si el arrendatario incurre en atraso en más de sesenta días en el pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento o de suministros domiciliarios y servicios comunes. 2) Si el Arrendatario cambia el destino de los Inmuebles a un fin que no sea el de oficinas, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. 3) Si la Arrendataria no ocupare los inmuebles dados en arriendo personalmente o si lo subarrienda a terceros, en todo o parte, sin autorización de la arrendadora. Se exceptúan de esta disposición, las personas naturales o jurídicas relacionadas directa o indirectamente con la Arrendataria. 4) Si la Arrendataria causare a los inmuebles dados en arriendo daños o perjuicios graves, que impidan su utilización posterior. 5) Si la Arrendataria no mantuviere a su costa los inmuebles en normal estado de conservación, sin perjuicio del desgaste natural producido por el uso legítimo de los inmuebles y el transcurso del tiempo, y sin perjuicio además de lo dispuesto en la cláusula décimo octava del presente contrato. 6) Si la Arrendataria efectuare modificaciones o innovaciones estructurales a los inmuebles dados en arriendo sin contar con la previa autorización escrita de la Arrendadora. A este respecto, la Arrendataria requerirá una autorización expresa de la Arrendadora, para efectuar cualquier modificación a la fachada, al sistema eléctrico, y al sistema de seguridad. 7) Si el Arrendatario infringiere el Reglamento de Copropiedad del edificio. 8) Si el Arrendatario contraviene o infringe las obligaciones y prohibiciones que le corresponden conforme el presente contrato. En los casos anteriormente aludidos, la Arrendadora deberá informar este hecho a la Arrendataria por escrito, señalando un plazo para subsanar y, en caso de que no se subsanare dentro del plazo indicado, podrá solicitar el término anticipado, que será declarado por las partes como término de común acuerdo, lo que se entiende además sin perjuicio de los derechos que la legislación vigente y el presente contrato le otorguen al Arrendador y al Arrendatario.

DECIMO. 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 Arrendadora u otros ocupantes del edificio, en su caso, salvo en eventos de caso fortuito o fuerza mayor. En este sentido, y para efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad, las partes acuerdan que el Servicio de Impuestos Internos determinará, a su sola discreción, el horario de funcionamiento de los Inmuebles arrendados.

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

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 los Inmuebles arrendados, ni por los perjuicios que

podrían producirse por incendios, inundaciones, explosiones, efectos de humedad o el calor, u otros hechos no imputables a la parte 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 parte Arrendataria en virtud del presente contrato, se obliga dentro de los quince días siguientes a la total tramitación de la Resolución que autorizará el presente contrato, a entregar a la Arrendadora la suma equivalente en pesos a una renta mensual de arrendamiento, determinada en la forma prevista en la cláusula sexta del presente contrato, mediante cheque o transferencia electrónica a la cuenta corriente del Banco Estado citada en dicha cláusula, debiendo suscribirse por ambas partes un documento en el que conste la entrega y recepción conforme de dicha garantía. En caso de no ser utilizada por el Arrendador la garantía entregada por la Arrendataria, le será restituida a ésta por la parte Arrendadora, al término del contrato, dentro de los treinta días siguientes a la restitución material de los Inmuebles arrendados, 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. Las partes no podrán en caso alguno imputar al pago de rentas de arrendamiento la presente garantía, ni aun tratándose del canon del último mes.

DÉCIMO CUARTO. Clausura del Inmueble por infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcción y otras. Si existiere o hubiera cualquier infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcción o a su Ordenanza, a las ordenanzas municipales o a cualquier norma emitida por alguna autoridad competente, respecto de los Inmuebles arrendados, que no provenga de un acto o hecho no imputable a la parte Arrendataria, y que implique o pueda implicar la clausura del establecimiento u oficinas, o cualquiera otra obstrucción a su funcionamiento, la parte Arrendadora procederá de inmediato a iniciar a su costo las gestiones necesarias para subsanar la infracción correspondiente dentro del plazo de sesenta días o dentro del plazo que fije la autoridad para subsanarlo. Si esto no ocurre, esto es, si existiendo violación a la normativa, el Arrendador no inicia las gestiones necesarias para subsanar la situación de irregularidad que afecta a los Inmuebles, la Arrendataria tendrá derecho para tomar las medidas necesarias para remediar dicha violación, siempre a costa del arrendador, sin perjuicio de la facultad de poner término inmediato al contrato, y de exigir el pago de la indemnización que sea procedente conforme a derecho.

DÉCIMO QUINTO. Derechos e Impuestos. Todos los gastos e impuestos que se generen o produzcan a 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 se encuentra afecto al pago de Impuesto al Valor Agregado, por 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 y de todo tipo de establecimientos de comercio.

DÉCIMO SEXTO. Notificación. Todas las notificaciones, incluyendo aquéllas correspondientes a cambio de domicilio que se practiquen, se harán por escrito mediante carta certificada, entendiéndose 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 establecen como domicilio los previamente señalados al momento de su individualización. Lo anterior es sin perjuicio que, durante la vigencia del contrato, las partes puedan modificar su domicilio, lo cual se deberá notificar en la forma señalada en el presente artículo. Con todo, las partes podrán validar diversos medios de realizar las comunicaciones entre sí, como, por ejemplo: cartas entregadas directamente en el domicilio de la contraria con constancia de recepción y fecha de entrega; intercambio de correos electrónicos, u otra fórmula que contare con el asentimiento de ambos contratantes. Las comunicaciones que se practiquen a través de correo electrónico deberán hacer referencia, en cada oportunidad, al mensaje de la contraria que ha llegado a destino y acusar recibo de tales comunicaciones.

DÉCIMO SÉPTIMO. Contribuciones. Será de cargo de la Arrendadora el pago de las contribuciones de bienes raíces de los inmuebles dados en arrendamiento, lo cual deberá ser acreditado al Arrendatario a solo requerimiento de éste. En caso de que, por cualquier motivo, la Arrendataria pague las contribuciones de bienes raíces que se encontraren impagas, ésta quedará autorizada para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial.

DÉCIMO OCTAVO. Mantenciones, reparaciones y mejoras. A) La Arrendataria se obliga a mantener los inmuebles entregados en arriendo en perfecto e impecable estado de aseo, conservación y presentación general, sin perjuicio del desgaste producido por el uso legítimo de los mismos y el transcurso del tiempo. B) En caso de que los inmuebles requieran reparaciones necesarias, en los términos a que se refiere el inciso primero del artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, éstas deberán ser ejecutadas a su costa por el Arrendador. En este caso, el Arrendatario deberá dar aviso escrito a la Arrendadora, por carta certificada, de la necesidad de efectuar tales reparaciones, aviso que deberá ser remitido a la mayor brevedad posible. C) Las reparaciones locativas que sea necesario realizar en el inmueble, serán ejecutadas por el Arrendador, para lo cual el Arrendatario deberá informar por escrito de la necesidad de efectuar las mismas. El costo de dichas



reparaciones será de cargo de la Arrendataria, debiendo el Arrendador efectuar el cobro de las mismas conjuntamente con los gastos comunes del mes inmediatamente siguiente a aquél en que se verifique la ejecución total de estas reparaciones. A título meramente ejemplar, y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, se entiende que estas reparaciones comprenden: reparación o reemplazo de vidrios o ventanas, reparación o reemplazo de cielos rasos, pintura de paredes, reemplazo de cerámicas, reemplazo de vanitorios, inodoros, lavaplatos, grifería, interruptores eléctricos, manillas de puertas, cerraduras, y otras de similar naturaleza que no impliquen modificaciones estructurales en el inmueble. **D)** Las reparaciones o mejoras útiles que se ejecuten en el inmueble, esto es, aquellas que sin ser necesarias generen un aumento en el valor del bien, podrán ser ejecutadas por el Arrendatario sin que el Arrendador deba reembolsar suma alguna por ellas, pudiendo el Arrendatario al término del contrato retirarlas siempre que dicho retiro no cause detrimento a los inmuebles. **E)** Las mantenciones periódicas y/o preventivas de los sistemas de climatización de los inmuebles deberán efectuarse periódicamente y serán de exclusivo cargo del Arrendatario. Con todo, estas mantenciones serán ejecutadas por el Arrendador, encontrándose facultado para requerir su reembolso al Arrendatario, mediante cargo en los gastos comunes a pagar en el mes inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren realizado. **F)** Aquellas mantenciones contingentes o imprevistas que deban realizarse en los sistemas de climatización, cañerías de agua, evacuación de aguas servidas y electricidad, derivadas de fallas, roturas, obsolescencia o mal funcionamiento de los mismos, que deriven de deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo, término de vida útil, fallas en la instalación o construcción, defectos en la calidad de los materiales o instalación u otros motivos que no sean imputables al Arrendatario, serán de cargo exclusivo del Arrendador. **G)** Si dichas mantenciones o reparaciones debieran efectuarse por hecho atribuible a la Arrendataria, sus dependientes o contribuyentes, serán ejecutadas por el Arrendador, quien estará facultado para requerir su reembolso al Arrendatario, mediante cargo en los gastos comunes a pagar en el mes inmediatamente siguiente a aquel en que se hubiere terminado la ejecución de dichas reparaciones o mantenciones.

DÉCIMO NOVENO. Reembolso: Si por cualquier causa o motivo la Arrendadora se viere en la necesidad de pagar los servicios o costos que de acuerdo al presente contrato fueren de cargo de la Arrendataria, tendrá derecho a exigir a esta última, su reembolso con intereses corrientes, los que correrán desde la fecha del pago hasta su reembolso efectivo. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de solicitar a las respectivas compañías la suspensión en el suministro de los servicios de electricidad, agua potable u otros.

VIGÉSIMO. Prohibiciones a la Arrendataria: Queda prohibido a la Arrendataria: 1) Subarrendar, entregar la tenencia material de todo o parte de los inmuebles dados en arriendo o ceder a cualquier título el presente Contrato, salvo que esto se haga a personas naturales o jurídicas relacionadas directa o indirectamente con la Arrendataria; 2) Causar molestias a los vecinos; 3) Efectuar cualquier transformación en la estructura misma de los inmuebles dados en arriendo, de sus instalaciones eléctricas o fachada del Edificio, sin previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, o introducir mejoras que no hubieren sido previamente aprobadas por ésta, 4) Introducir a los inmuebles animales, explosivos, material inflamable o que genere mal olor, y 5) destinar los inmuebles dados en arriendo a un objeto distinto al de sus oficinas particulares, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora. La infracción a las prohibiciones antes establecidas hará responsable a la Arrendataria de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para la Arrendadora y/o terceros, sin perjuicio de aplicarse lo establecido en la cláusula novena del presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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 de mutuo acuerdo.

VIGÉSIMO TERCERO. Domicilio, Competencia y Ejemplares: Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Copiapó, sometiéndose desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. Las partes suscriben el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes.

VIGÉSIMO CUARTO. Cesibilidad del Contrato. La parte 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 parte Arrendadora se reserva el derecho a vender los Inmuebles arrendados, 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 respetar total e íntegramente el presente contrato. En tal caso, la parte arrendadora deberá traspasar al nuevo propietario la garantía del arrendamiento e informar al arrendatario del cambio, junto con remitir la documentación pertinente. En caso de cesión del contrato, la Arrendadora enviará carta certificada notarial a la Arrendataria informando lo anterior. En el evento que la Arrendadora ceda el presente contrato junto con la transferencia de los inmuebles dados en arriendo, la compradora estará obligada a respetar el presente contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones pactadas, y asumir las mismas obligaciones que a la Arrendadora le correspondan en virtud del mismo.

VIGÉSIMO QUINTO. Autorización para Inscripciones. Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir ante quien corresponda las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.

VIGÉSIMO SEXTO. Personería. La personería de los representantes de **sociedad INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DON ELÍAS S.A.**, consta de la escritura pública de fecha ocho de marzo de dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Leiva Carvajal, ante el Notario Suplente Zoran Spasitelj Ostoic Marroquin. La personería de don Carlos Francisco de Borja Nicolás Galeb para representar a don José Jerardo Felipe Díaz Ramos consta en escritura pública de fecha veinte y tres de agosto de dos mil veinte y tres otorgada en la Notaría de Lo Barnechea de don Claudio Andrés salvador Cabezas, Rep. 5323-2023. La personería de doña Alicia Carolina Navea Rodríguez para representar al **SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**, consta en Resolución TRA número doscientos cuarenta y seis, diez, dos mil veintiuno, de fecha veintiuno de enero de dos mil veintiuno y Resolución Exenta SII número ciento cuarenta y seis, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinte, ambas de la Dirección del Servicio de Impuestos Internos. Las personerías mencionadas no se insertan por ser conocidas por el Notario que suscribe.

CARLOS FRANCISCO DE BORJA NICOLÁS GALEB
pp. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DON ELÍAS S.A.
pp. JOSÉ JERARDO FELIPE DÍAZ RAMOS



ALICIA CAROLINA NAVEA RODRÍGUEZ
“POR ORDEN DEL DIRECTOR”
pp. SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

AUTORIZO LA(S) FIRMA(S)
COPIAPÓ, 03 ENE 2024



DOCUMENTO	NO REDACTADO	EN NOTARIA
	SE AUTORIZA FIRMA(S) NO EL CONTENIDO	



ANEXO A

OBRAS HABILITACIÓN PENDIENTES

- Empavonado espejado con filtro UV, vidrios Piso 1.
- Empavonado con filtro UV, vidrios Pisos 7, 8, 10 y 11.

ANEXO B

INVENTARIO BIENES MUEBLES

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
12	Escritorios color gris
30	Sillas sala de espera color negro
01	Sofá dos cuerpos color gris 160x80
01	Mesa sala de reuniones color gris
01	Mesa sala de reuniones color café