

REF: Aprueba Contrato de Arrendamiento de Oficinas que indica, suscrito con **"Proyección Inmobiliaria S.A."**.

Santiago, Abril 1 de 2015

RESOLUCION EXENTA N° 154

VISTOS:

- a) Las facultades que me confiere el Art. 8° y 9°, letras c), e) y h) del D.L. 2.224 de 1978, modificado por la Ley N° 20.402 que crea el Ministerio de Energía y la Comisión Nacional de Energía;
- b) Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales del Estado;
- c) Lo señalado en la Ley de Presupuestos para el año 2015, aprobada por Ley N° 20.798;
- d) La autorización otorgada por el Ministerio de Hacienda, mediante Oficio N° 1503 de fecha 13 de Octubre de 2015, de la Dirección de Presupuestos;
- e) Lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 10 A, de 5 de septiembre de 2014, del Ministerio de Energía, que Designa Secretario Ejecutivo en la Comisión Nacional de Energía; y,
- f) Lo señalado en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

- a) Que la Comisión, atendido el aumento en su dotación requiere contar con nuevas oficinas para el buen funcionamiento de ésta;
 - b) Que efectuado un proceso de búsqueda de oficinas en el sector aledaño a las oficinas del Ministerio de Energía, se resolvió arrendar el inmueble que se individualiza en el contrato que se aprueba, por cuanto su ubicación, seguridad y estado del inmueble, resulta ser el más conveniente para la ejecución de las actividades y cumplimiento de objetivos de la CNE;
- 
- 

- c) Lo autorizado expresamente por la Dirección de Presupuestos, en su Oficio N° 1503, de 13 de Octubre de 2015; y,
- d) Que la Comisión cuenta con la disponibilidad presupuestaria suficiente para solventar el gasto que irroge el arrendamiento que por este acto se aprueba.

RESUELVO:

I. Apruébese, el Contrato de Arriendo, suscrito entre **Proyección Inmobiliaria S.A.** y la **Comisión Nacional de Energía**, cuyas cláusulas son del siguiente tenor:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.

A

COMISIÓN NACIONAL DE ENERGIA

En Santiago de Chile, a 25 de Marzo del año 2015, entre don **Eduardo Palacios Yametti**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad N° 8.839.346-5, y don **Fernando Rodríguez Taborga**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 8.540.896-8 ambos en representación según se acreditará, de **PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.**, en adelante "**El Arrendador**", sociedad de su giro, RUT N° 76.129.158-0, todos domiciliados en calle Asturias N° 280, piso 5, comuna de Las Condes; por una parte, y por la otra parte **COMISIÓN NACIONAL DE ENERGIA**, organismo público descentralizado, conforme al Decreto Ley número dos mil doscientos veinticuatro de mil novecientos setenta y ocho, rol único tributario número sesenta y un millones setecientos siete mil guión seis, debidamente representada, según se acreditará, por su Secretario Ejecutivo don Andrés Romero Celedón, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número catorce millones cuatrocientos diecisiete mil cuatrocientos sesenta y cuatro guión K, en adelante "**El Arrendatario**", ambos domiciliados en Miraflores número doscientos veintidós piso diez; todos mayores de edad, y exponen que han convenido en la celebración del siguiente contrato de arrendamiento:



PRIMERO: Antecedentes. Proyección Inmobiliaria S.A., es dueña de las Oficinas número 1301, 1302, 1303 y 1304 del 13° piso, de los estacionamientos números 2094 y 2096 del segundo subterráneo y de las bodegas 205 y 206, del segundo subterráneo, todos del Edificio StgoDowntown Cuatro o Torre Cuatro, y cuyo acceso principal es por Alameda Libertador Bernardo O´Higgins N° 1449, comuna de Santiago. Dichos inmuebles se encuentran inscritos a nombre de Proyección Inmobiliaria S.A. a fojas 69884 N°105706, y a fojas 69894 N° 105716, todas del Registro de Propiedad del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

SEGUNDO: Arrendamiento. Uno/ Por el presente instrumento, **PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.,** entrega en arrendamiento a la COMISIÓN NACIONAL DE ENERGÍA, para quien acepta su representante ya individualizado, la oficina número Oficinas número 1301, 1302, 1303 y 1304 del 13° piso, de los estacionamientos números 2094 y 2096 del segundo subterráneo y de las bodegas 205 y 206, del segundo subterráneo, todos del "Edificio StgoDowntown Cuatro" o "Torre Cuatro", y cuyo acceso principal es por Alameda Libertador Bernardo O´Higgins N° 1449, comuna de Santiago **Dos/** El inmueble que se entrega en arrendamiento será destinado por la arrendataria a oficina.

TERCERO: Plazo del Contrato. El plazo de duración de este contrato de arrendamiento comenzará a contar desde la fecha de suscripción de este contrato y terminará el 31 de agosto de 2020. Dicho plazo se prorrogará tácita y automáticamente, por un primer período de **5 años**, y los siguientes períodos de **2 años** cada uno, en idénticos términos que el presente contrato, salvo que alguna de las partes manifieste su intención de no perseverar con el arrendamiento, con una anticipación mínima de 180 días corridos al vencimiento de plazo pactado o de la primera prórroga de 5 años indicada y con una anticipación mínima de 120 días corridos al vencimiento de alguna de las prórrogas de 2 años que estuviere corriendo, esto mediante carta certificada despachada al domicilio de la contraparte indicado en la comparecencia o entregada en forma personal, y respecto del arrendatario, también podrá enviarse a la dirección de los inmuebles entregados en arrendamiento mediante este instrumento.

CUARTO: Canon de Arrendamiento. La renta mensual de arrendamiento se devengará a contar del día 1° de septiembre de 2015, y será de **599,56 Unidades de Fomento**, cantidad que la arrendataria deberá pagar a la arrendadora, dentro de los doce primeros días de cada mes. Serán también de exclusiva responsabilidad del arrendatario el pago oportuno de todos los gastos comunes correspondientes a las propiedades arrendadas, gastos comunes que el arrendatario deberá pagar directamente a la administración del edificio, a contar de la fecha de suscripción del presente contrato.

Si dejare de publicarse el valor de la Unidad de Fomento, o si se alterare substancialmente su base de cálculo, todas las obligaciones en dinero que deban reajustarse en base a dicha Unidad de Fomento, se reajustarán en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo suceda o reemplace, entre el último día del mes anterior al de la firma del contrato, y el último día del mes anterior al de su facturación o pago efectivo.

Las partes acuerdan que si se produjere alguna modificación en la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) u otra Ley que grave esta operación, será la arrendataria quien deberá asumir total y completamente el mayor costo de dicho impuesto, mediante el incremento de la renta fijada en esta cláusula en términos tales que el arrendador no sufra ningún detrimento en la renta acordada precedentemente, es decir, el arrendador estará facultado desde ya a traspasar este incremento a la renta de arrendamiento pactada, no pudiendo oponerse el arrendatario a ello. De esta forma, el arrendatario consiente expresamente a que se modifique la renta de arrendamiento por parte del arrendador en el futuro a consecuencia de lo que se indica en este párrafo y se entenderá que tomó noticia de ello cuando reciba la respectiva factura o el documento tributario que corresponda.

QUINTO: Las partes convienen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, que servirá de recibo de pago de la renta mensual de arrendamiento los documentos que al efecto emita la parte arrendadora como recibos de pago en el acto del pago o, a falta de éstos, se reputará como comprobante de pago el comprobante de depósito en la cuenta corriente bancaria de la arrendadora o la certificación mensual emitida por una institución bancaria en la cual ésta indique haber efectuado un depósito en la cuenta corriente

bancaria de la arrendadora o haber emitido un Vale Vista Bancario para esta última, en ambos casos a indicación de la arrendataria con cargo a fondos disponibles o ya enterados por esta última. Para los efectos antes indicados, será condición esencial que el monto depositado corresponda a la renta mensual que legalmente corresponda pagar. Para poder acreditar el pago de la renta mensual de arrendamiento, será obligación de la arrendataria enviar por correo a la arrendadora el comprobante de depósito en cuenta corriente, todo ello dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha del depósito. La cuenta corriente bancaria de la arrendadora para los fines del pago de la renta mensual de arrendamiento es la N° 10626425 del Banco BCI.

SEXTO: Otros Pagos. A contar de la fecha de suscripción de este contrato, serán siempre de cargo de la arrendataria todos los gastos generados por consumos eléctricos, agua potable, teléfonos, gastos comunes y otros servicios que correspondan, derechos y multas fiscales y municipales que por acto de autoridad, ya sea municipal, administrativa o judicial se cursen o se devenguen con motivo u ocasión de la actividad que la arrendataria desarrolle en el inmueble arrendado. Atendido todo lo anterior, las partes acuerdan elevar a la calidad de condición esencial, el hecho que como consecuencia de lo anterior, Proyección Inmobiliaria S.A., estará indemne de las consecuencias de toda responsabilidad que se pudiera derivar para ella del incumplimiento de las obligaciones que nacen de esta cláusula y que son de cargo de la arrendataria. El pago del impuesto territorial o contribuciones al bien raíz será siempre de cargo del arrendador o propietario, quien se obliga a realizarlo dentro de plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivar para la arrendataria del incumplimiento de dicha obligación legal.

SEPTIMO: Oportunidad de los Pagos. El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, y de cualesquiera otros pagos que corresponda realizar a la arrendataria, dará derecho al arrendador para exigirlos además debidamente reajustados conforme a la variación de la unidad de fomento más el interés máximo que la Ley permita. No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente que el incumplimiento o atraso por sobre 30 días corridos en el pago de la renta o de los servicios cuyos pagos son de cargo de la arrendataria, transcurridos cinco días corridos desde el despacho por parte de la Arrendadora de una carta certificada en que haga constar dicho retraso y que solicite el pago respectivo, sin necesidad de requerimiento judicial,

pondrá término ipso-facto al contrato de arriendo y hará exigible a la arrendataria la restitución del inmueble de conformidad al procedimiento establecido en la cláusula décimo cuarta de este instrumento y, conjuntamente con el pago de las rentas o servicios que presentaren atrasos en sus pagos según se señaló anteriormente, la arrendataria estará obligada a pagar a título de multa una cantidad de dinero equivalente a 6 Unidades de Fomento por cada día de atraso en su pago.

OCTAVO: Destino del inmueble arrendado. La arrendataria deberá destinar el inmueble arrendado a la actividad de oficina, que no contravengan la moral, las buenas costumbres o el orden público y el Reglamento de Copropiedad del Edificio y Reglamento de habilitación de oficinas, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto de los que se señalan en este contrato.

NOVENO: Entrega material del inmueble. En relación con la entrega material de los inmuebles objeto del presente instrumento, las partes declaran que ésta se efectúa con esta fecha totalmente desocupado como planta libre y con todos sus consumos básicos y domiciliarios al día, entregando las llaves y poniéndolo a disposición de la arrendataria.

Serán de costo, cargo y responsabilidad de la arrendataria, el aseo periódico, la mantención, conservación y reparación de los desperfectos que pudieran experimentar sus cielos, paredes, pisos, cierres, vidrios, pinturas, instalaciones eléctricas, aire acondicionado, de agua potable, gas servicios sanitarios y cualquier otro elemento existente en ellos, siempre y cuando sean causados por la arrendataria o un tercero, de manera tal que siempre se encuentre en perfectas condiciones. Con el objeto de garantizar el no deterioro y resguardo de los espacios comunes del edificio durante el período de habilitación de las oficinas por parte de la arrendataria, la arrendataria previo al inicio de las obras de habilitación, se obliga a entregar boleta de garantía por la suma de trescientas Unidades de Fomento, emitida por el contratista adjudicado de la respectiva licitación que lleve a cabo la Comisión para la habilitación del inmueble objeto de este contrato, en favor de la comunidad, de la cual se descontará todos los deterioros o daños ocasionados a los espacios comunes efectuados por el contratista, en caso que éstos no sean reparados por ella en el más breve plazo. Una vez terminadas las obras de habilitación de las oficinas, la boleta de garantía será devuelta a la arrendataria 30 días después de finalizadas dichas habilitaciones.

DÉCIMO: Subarrendamiento, cesión y traspaso: La arrendataria se obliga a utilizar la oficina, estacionamientos y bodegas que se arriendan exclusivamente para sí, estándole expresamente prohibido cederlo o subarrendarlo, total o parcialmente, así como ceder o transferir los derechos y obligaciones emanados del presente contrato, salvo autorización previa, expresa y por escrito del arrendador.

DECIMO PRIMERO: Mejoras y habilitaciones. Las partes acuerdan que todas las mejoras y habilitaciones efectuadas al inmueble efectuadas por el arrendatario, quedarán en beneficio de la propiedad al término de la vigencia del respectivo contrato de arriendo, sin cargo alguno para el arrendador, desde el momento mismo en que se efectúen, salvo las que puedan separarse sin detrimento del referido inmueble en relación con su estado al inicio del arrendamiento. No obstante lo anterior, las partes han acordado que será facultad del arrendador, una vez terminado el contrato de arrendamiento, determinar y exigir que las habilitaciones y muebles entregados mediante este contrato, deban ser retirados por el arrendatario, bajo su costo y responsabilidad. En caso que la arrendadora decida quedarse con las obras civiles ejecutadas para la habilitación del inmueble por la arrendataria, una vez terminado el contrato de arrendamiento, estos no tendrán ningún costo para la arrendadora.

DECIMO SEGUNDO: Visitas al Inmueble. La arrendataria se obligará a dar las facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente pueda visitar el inmueble cuando lo estime pertinente, en días hábiles y en un horario que no cause inconveniente a las actividades de la arrendataria. En todo caso, se deja expresa constancia que al menos se podrán mostrar por el lapso de 2 horas diarias, en hora hábil laboral. Asimismo en caso que el dueño desee vender o arrendar la propiedad, se obliga a mostrarla semanalmente en las condiciones antes indicadas.

DECIMO TERCERO: Caducidad del plazo. El arrendador podrá exigir la caducidad del plazo de vigencia de este contrato y exigir, en consecuencia, la devolución inmediata del bien arrendado y el pago de las cantidades de dinero que se encontraren adeudadas, por todo el plazo de vigencia pactado en el presente contrato hasta su terminación, en las siguientes situaciones: **a)** En el evento que por disposición legal o acto de autoridad se declarase la extinción de la Comisión Nacional de Energía como servicio público

A

descentralizado. La caducidad del contrato en estos casos procederá a menos que junto con la extinción de la Comisión Nacional de Energía se considere su continuidad a través de la creación o existencia de otro organismo público, en cuyo caso las obligaciones y derechos a que se refiere este instrumento se radicarán en la respectiva institución continuadora legal. **b)** En el evento que el arrendatario no de cumplimiento íntegro y oportuno a todas las obligaciones que le impone el contrato de arrendamiento, para lo cual el arrendador enviará al arrendatario una carta certificada, a los mismos domicilios y términos indicados en la cláusula tercera, haciéndole presente el incumplimiento de que se trata, sin necesidad de demostrar éste mediante declaración judicial alguna. Por otra parte, la arrendataria autorizará expresamente en este acto a la arrendadora para interrumpir el suministro de energía eléctrica y agua potable del inmueble, mientras se mantenga el incumplimiento contractual de su parte.

DECIMO CUARTO: Restitución de la Propiedad.

Procedimiento: La arrendataria se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente que expire o termine este contrato. La restitución se materializará con la desocupación total del inmueble, poniéndolo en consecuencia a disposición de la arrendadora y entregándole las llaves, para lo cual la arrendataria deberá proceder con la antelación suficiente al retiro de todos los elementos que hubieren sido instalados, siendo de responsabilidad de ella reparar y/o reponer todo daño producto del retiro. Se obliga, asimismo, a entregar a la arrendadora en la misma oportunidad los recibos o comprobantes que acrediten que el inmueble no registra deudas por concepto de suministros de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes, cualquier otro servicio que grave a las propiedades, derechos que puedan gravarlo o afectar a la arrendadora y de cualquier gasto que se haya producido hasta el último día en que ocupó la propiedad. Deberá restituir la propiedad en igual estado que la recibió habida consideración del desgaste natural por su uso legítimo.

Si terminado el contrato, el Arrendatario no restituyere las propiedades arrendadas en las condiciones antes descritas, deberá pagar a la arrendadora una multa mensual equivalente a la última renta más un 20% de recargo, sin que ello implique tácita reconducción del contrato.

DÉCIMO QUINTO: Responsabilidades. La arrendataria no podrá eludir responsabilidades que emanen de actos suyos o de trabajadores a su servicio que produzcan daños en la

propiedad que se arrienda o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este contrato. De otra parte la arrendadora no será responsable por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el espacio del inmueble arrendado y que afecten al arrendatario o a terceros. De la misma forma, el arrendador no será responsable por perjuicios que puedan producirse por efecto de humedad, olor, roturas de cañerías, inundaciones, filtraciones, que sean responsabilidad directa de la arrendataria o de terceros, explosiones sismos o movimientos terrestres, todos los cuales deberán ser sufridos por el arrendatario.

DÉCIMO SEXTO: Responsabilidad especial para la arrendataria. Serán de cargo de la arrendataria los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en razón del uso a que destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias e higiénicas, permisos de obra menor –o patentes municipales, autorizaciones administrativas o de cualquier especie. Adicionalmente, será de cargo de la arrendataria el pago de cualquier multa que deba pagar con ocasión de la trasgresión o incumplimiento de cualquier normativa que le sea imputable.

DÉCIMO SÉPTIMO: Gastos. Todos los impuestos fiscales, derechos notariales y demás que origine o pudieran originar la suscripción del presente contrato, serán de cargo de la arrendataria.

DECIMO OCTAVO: Domicilio Convencional. Para todos los efectos legales del presente contrato, las partes fijan domicilio convencional en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMO NOVENO: Reglamento de Copropiedad:
El Arrendatario declara en este acto, conocer y aceptar el Reglamento de Copropiedad del Edificio, otorgado por escritura pública de fecha once de abril de dos mil trece, ante el Notario de Santiago don Patricio Zaldivar Mackenna, inscrito a fojas quince mil ochocientos nueve número diecisiete mil novecientos sesenta y seis correspondiente al año dos mil trece, del Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Del mismo modo se obliga a cumplir con las obligaciones establecidas en él para los copropietarios y arrendatarios y en especial a dar cumplimiento a las obligaciones que le

impone como arrendatario el Reglamento Interno de Habilitación de Oficinas, protocolizado conjuntamente con el Reglamento de Copropiedad antes dicho.

VIGÉSIMO: Garantía. Con el objeto de garantizar la conservación del inmueble y su posterior restitución en el mismo estado en que lo recibe, según acta de entrega firmada por las partes, así como el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad, sus servicios e instalaciones y en general, para responder del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, la arrendataria entrega la cantidad de **599,56 Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos moneda nacional a esta fecha, suma que el arrendador recibe en este acto y que se obliga a restituir, dentro de los 30 días siguientes a la restitución de los inmuebles, siempre y cuando se acredite previamente que la arrendataria ha pagado todas las sumas correspondientes a gastos comunes, si los hubiere, y servicios domiciliarios, quedando en caso contrario, expresamente facultado el arrendador para deducir de la garantía las sumas que se adeuden por dichos conceptos.

Asimismo, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que, con cargo a la garantía antes mencionada, se paguen los gastos correspondientes a las reparaciones de todos los daños y perjuicios causados en el inmueble arrendado y sus instalaciones durante la vigencia de este contrato, determinándose los daños y perjuicios en relación al acta de entrega referida en el párrafo anterior. Para estos efectos, el arrendador queda expresamente autorizado desde ya por el arrendatario para que el primero de los nombrados solicite un presupuesto de reparación, encargue su ejecución a quien determine y pague esos trabajos con cargo a la garantía entregada por la arrendataria.

Por último, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que, con cargo a la garantía, pague multas e indemnizaciones de perjuicios derivadas del presente contrato. Tratándose de gastos por concepto de comisiones de corretaje asociadas al inmueble arrendado, el arrendador podrá realizar descuentos con cargo a la garantía previo acuerdo de las partes. En ambos casos, el arrendatario acepta recibir sólo el saldo de la garantía, si lo hubiere.

La arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes.



Personerías. La personería de los apoderados de Proyección Inmobiliaria S.A. consta de escritura pública de fecha veintinueve de Diciembre de dos mil diez otorgada ante el Notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. La designación de don Andrés Romero Celedón, como Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Energía, consta en Decreto Supremo número diez A, de fecha cinco de septiembre de dos mil catorce, del Ministerio de Energía.

II. Impútese el gasto que irrogue la presente contratación con cargo a la Ley de Presupuesto 2015 de la Comisión Nacional de Energía, Subtítulo 22 "Bienes y Servicios de Consumo", Ítem 09 "Arriendos", Asignación 999 "Otros Arriendos", que cuenta con fondos disponibles para ello.

Anótese, comuníquese y archívese.



ANDRÉS ROMERO CELEDÓN
Secretario Ejecutivo
Comisión Nacional de Energía

FPC/MFH/CAT/SCT/RJV.

Distribución:

- Carpeta Proyección Inmobiliaria S.A.
- Archivo