

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES CAMPOS Y BRAUN S.A. Y OTRAS

CON

SUPERINTENDENCIA DE SALUD

////////////////////////////////////

En Punta Arenas, República de Chile, a 29 de Noviembre de 2010, ante mí, Edmundo Correa Paredes, chileno, casado, abogado, domiciliado en Punta Arenas, calle Lautaro Navarro número 1048, Notario Público Titular de la Notaría Correa, Notaría de esta comuna, comparecen: **don Hugo Eleodoro Avendaño Vargas**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad y Rol Único Tributario número [REDACTED]

[REDACTED] domiciliado en calle José Menéndez número setecientos setenta y cuatro, Punta Arenas, en representación, según se acreditará, de la sociedad **"INVERSIONES CAMPOS Y BRAUN S.A"**, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario número noventa y nueve millones quinientos cincuenta y tres mil novecientos noventa guión K, ^{99.553.990 - K} de **doña Ana Isabel Campos González**, chilena, casada, periodista, domiciliada en calle El [REDACTED]

[REDACTED] de **doña María Teresa Campos González**, chilena, casada y separada de bienes, psicóloga, [REDACTED]

[REDACTED] y de **doña Sylvia María Campos González**, chilena, casada, psicóloga, [REDACTED]



MASTER'S LTDA
Gestión Inmobiliaria

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], todos los domicilios en la ciudad de Santiago de Chile, en adelante "La Arrendadora", y por la otra parte, como Arrendataria la **SUPERINTENDENCIA DE SALUD**, persona jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta millones ochocientos diecinueve mil guión siete, quien comparece en este acto representada según se acreditará por doña Nelly Edith Jeldres Molina, Agente Regional de la Superintendencia de Salud, de la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, cédula nacional de identidad [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO:** Don Hugo Eleodoro Avendaño Vargas, declara que sus representadas la sociedad "INVERSIONES CAMPOS Y BRAUN S.A." Y OTRAS, son dueña de de todos los derechos y acciones respecto de la oficina número uno del primer piso del Edificio Sandy Point, ubicado en Avenida Colón número ochocientos veinticinco, de esta ciudad, con una superficie de ciento cincuenta y cinco coma ocho mil quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados, cuyos deslindes y dimensiones especiales constan del plano que se encuentra profocolizado en la Notaría y Conservador de don Orlando Godoy Reyes con fecha veintiuno de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro con el número doscientos noventa y cinco. Este edificio está construido sobre dos sitios contiguos que forman la esquina Norponiente de calle Magallanes y Avenida Colón, sitios que son parte de la Manzana número sesenta y dos del Plan Regulador, cuyos deslindes y dimensiones generales son los siguientes: a) propiedad ubicada en la Manzana número sesenta y dos: Norte, Avenida Colón; Oeste, la compradora; y Sur y Este, terrenos adquiridos por la Ilustre Municipalidad de Magallanes para la ampliación del teatro Municipal.

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS

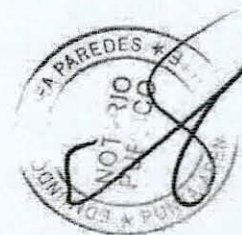


MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

Mide trece metros diez centímetros de frente a la Avenida Colón por catorce metros veinte centímetros de fondo. **b)** Propiedad ubicada en calle Colón esquina de Magallanes: Norte, Avenida Colón; Sur, propiedad Municipal ocupada por el teatro, cuya línea se determina en dos metros de la vertical de los muros; Este, propiedad Municipal, o sea, el Pasaje que da comunicación con el teatro con el fondo; y Oeste y Este por treinta y tres metros ochenta y cinco centímetros al Norte y Sur. Se incluyen además en el dominio el uso y goce de los bienes comunes en la forma y condiciones que indica el Reglamento de Co-Propiedad inscrito a Fojas trescientos catorce vuelta, Número trescientos setenta y uno del Registro de Hipotecas del año mil novecientos sesenta y cuatro. Adquirió el dominio de las acciones y derechos por el aporte que a ella hicieron sus socios, según consta de escritura pública de fecha veintitrés de septiembre de 2003 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Humberto Quezada Moreno. El título de dominio a nombre de la citada sociedad corre inscrito a fojas dos mil veintitrés, número dos mil trescientos doce del registro de Propiedad de Punta Arenas, correspondiente al año dos mil tres. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la SUPERINTENDENCIA DE SALUD, para quien acepta y contrata su representante ya individualizada, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente. La propiedad arrendada será destinadas exclusivamente a oficinas, con autorización expresa para atender público y colocar los letreros y señalizaciones que permitan su adecuada identificación, todo en el marco de los derechos y obligaciones que prevé el Reglamento de Copropiedad del Edificio, el cual se entiende forma parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales. **TERCERO:** El presente contrato regirá desde el primero de diciembre del año dos mil diez y hasta el día treinta de noviembre del año dos mil quince. Al vencimiento del plazo de vigencia de este contrato, se prorrogará tácita y automáticamente por períodos iguales de un año cada uno, si ninguna de las partes da aviso a la otra de su intención de no perseverar en él, o de revisar sus condiciones o términos, por medio de carta certificada dirigida

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

al domicilio de la otra parte, con, a lo menos, tres meses de anticipación al término del respectivo período. **CUARTO:** La renta mensual del arrendamiento será la suma de treinta coma cinco unidades de fomento, que se pagará dentro de los primeros diez días de cada mes, en forma anticipada, al valor que tenga la unidad de fomento al día del pago efectivo, pagaderos en el domicilio de la Arrendadora o depositados en la cuenta corriente [REDACTED]

[REDACTED] En la eventualidad de que a la fecha que corresponda efectuar el pago de la renta de arrendamiento, no existieren unidades de fomento, por haber sido este mecanismo eliminado o reemplazado por ley, la renta será la cantidad de pesos en moneda nacional correspondiente a la última recibida, reajustada en un cien por ciento de la variación que experimente el IPC entre el día primero del mes de la última renta recibida y el día primero del mes en que la renta deba pagarse. Para los meses siguientes de vigencia de este contrato, o su prórroga, la renta de arrendamiento se reajustará mensualmente en base a dicho mecanismo, vale decir, reajustándola en el IPC del mes anterior. Será responsabilidad de la arrendataria el pago de los GASTOS COMUNES del inmueble materia de este contrato, circunstancia que deberá acreditar ante la arrendadora si ésta así lo solicitare. LAS CONTRIBUCIONES de bienes raíces que gravan el inmueble será de cargo exclusivo de la arrendadora, las que deben encontrarse al día. **QUINTO:** La arrendadora se obliga a entregar la propiedad en buenas condiciones de uso, con todos sus derechos, servidumbres y costumbres, al día en el pago de todas las cuentas a la fecha entregada de la propiedad y que son conocidas por la arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior en caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad de naturaleza diferente a los que corresponde cancelar a la arrendataria, la arrendadora queda obligada a efectuarlos. Entre las reparaciones de cargo de la arrendadora se encuentran las que se refieren a las instalaciones de suministros de agua, electricidad, calefacción, aire acondicionado. Como también todas aquellas que según la Ley son consideradas necesarias y aquellas locativas

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

que por excepción se han hecho necesarias con motivo de fuerza mayor, caso fortuito o debido a la mala calidad de los objetos comprendidos en el arrendamiento. Los trabajos de reparaciones de tales instalaciones deberán iniciarse dentro de tres días siguientes al aviso del desperfecto que le sea dado por la arrendataria y, en caso de no hacerlo autoriza desde luego a la arrendataria para efectuar a su cargo las reparaciones descontando su importe de las rentas mensuales correspondiente a los meses siguientes. Los seguros sobre mobiliario y/o artefactos todos de propiedad de la arrendataria, serán de cargo de esta última. **SEXTO:** El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes del inmueble arrendado obligará a la arrendataria a pagar las primeras a título de multa, una suma de dinero equivalente al cero coma uno por ciento de la renta pactada por cada día de atraso en el pago. Y los segundos con los recargos establecidos en el reglamento de copropiedad del edificio o los que se haya acordado en la Asamblea de Copropietarios, según corresponda. El no pago de las rentas de arrendamiento y/o de las cuotas de los gastos comunes que correspondan al inmueble objeto de este contrato, constituirá a la arrendataria en mora para todos los efectos legales. En este caso la arrendataria queda obligada a pagar íntegramente las rentas adeudadas, debidamente reajustadas en la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha del retardo y la del pago efectivo, con más un interés a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables expresadas en moneda nacional y los gastos comunes con los mismos recargos antes señalados al respecto. De igual modo, en este evento, la arrendataria queda obligada a pagar a la arrendadora las rentas correspondientes al periodo de ocupación que medie entre la fecha de terminación del contrato y la de restitución material del inmueble objeto del mismo, debidamente reajustada según la variación que experimente en igual periodo la unidad de fomento y con mas intereses a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables expresadas en moneda nacional y a pagar los respectivos gastos comunes con los mismos recargo a que se ha aludido

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

anteriormente esta cláusula. **SÉPTIMO:** Las mejoras introducidas al inmueble arrendado por la arrendataria han sido expresamente aprobadas por la arrendadora. Toda mejora que la arrendataria desee introducir en el futuro a los inmuebles objeto del presente contrato, sea para habilitarlos o adecuarlos a sus necesidades, sea con cualquier otro objeto, deberá ser previamente aprobada por la arrendadora, a la cual la arrendataria deberá presentar un plano o proyecto de remodelación. La arrendadora podrá negar su autorización, si el plano o proyecto no se conforma en lo que dice relación con aspectos estructurales, de instalaciones sanitarias y equipos de aire acondicionado, con los planos en planta aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas, o no respeta el cielo y las instalaciones básicas con que actualmente cuenta la oficina que da en arrendamiento. Las mejoras introducidas serán de cargo y cuenta exclusiva de la arrendataria, y al término del contrato quedarán en beneficio de la arrendadora sin cargo ni costo alguno para esta última, a menos que puedan retirarse sin detrimento. Con todo, quedan excluidas de esta autorización o aprobación previa, aquellas instalaciones interiores de tabaquería liviana, opacas o traslucidas, telefónicas, de iluminación u otras semejantes o que se refieran o tengan por objeto la remodelación interior de las oficinas objeto de este contrato. Los eventuales rechazos o proposiciones de remodelación deberán obedecer a causas justificadas, y no a una decisión arbitraria de la arrendadora. **OCTAVO:** Declara la arrendataria conocer y aceptar el reglamento de copropiedad del edificio en que se encuentran las oficinas objeto de este contrato, comprometiéndose a observarlos en todas sus partes. Se obliga también a mantener los bienes arrendados en perfecto aseo y conservación, reparando a su costa cualquier desperfecto que experimenten sus cielos, paredes, pisos, alfombras vidrios y cristales, pinturas, empapelados servicios higiénicos, instalaciones que consten en acta de entrega. En el evento que el deterioro se produjere por fuerza mayor o caso fortuito, la arrendadora y la arrendataria soportarán exclusivamente el deterioro de las cosas de su propiedad. **NOVENO:** Será obligación de la arrendataria

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

pagar íntegra y puntualmente los consumos de agua, electricidad, y gastos comunes que corresponda a los inmuebles objeto del presente contrato y exhibir a la arrendadora los recibos correspondientes a dichos consumos en cada oportunidad en que les sean exigidos. Se obliga la arrendataria a acreditar que se encuentra al día en el pago de estos consumos o servicios en el momento en que se haga entrega de los inmuebles al término del presente contrato. **DÉCIMO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado, habida consideración de su goce legítimo, la devolución, perjuicios y deterioros que causen a la propiedad y a sus servicios e instalaciones y pago de las cuentas por suministros, las partes acuerdan que la suma equivalente en pesos a treinta coma cinco Unidades de Fomento, que la arrendataria entregará a D. Hugo Avendaño Vargas, servirá de suficiente garantía quedando desde luego autorizada la arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo y comprobado de las reparaciones de los deterioros y/o perjuicios que se hayan ocasionado y que sean de cargo de la arrendataria, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes impagas que sean de electricidad, agua, gastos comunes, todo lo anterior dentro del periodo del arriendo. La arrendadora deberá hacer devolución de la garantía dentro del plazo de los 30 días siguiente a la entrega del inmueble. **DÉCIMOPRIMERO:** Serán causales de terminación inmediata del presente contrato, el incumplimiento en que incurra cualquiera de las partes, en relación a lo dispuesto en este instrumento, lo relativo al pago de las rentas de arrendamiento y las reparaciones a que se comprometen las partes sin perjuicio de las demás acciones y/o indemnizaciones que correspondieren ejercer o cobrar respectivamente según lo dispuesto en este contrato a la ley. Las obligaciones impuestas por la autoridad, según correspondan a su naturaleza y finalidad serán de cargo del arrendador y/o del arrendatario. En la eventualidad que la autoridad impusiere normas punitivas podrán de común acuerdo resolver el presente contrato los comparecientes. La arrendadora podrá hacer visitas periódicas a la propiedad arrendada previa comunicación a la

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

arrendataria con el objeto de comprobar el estado que se encuentra la propiedad. La arrendataria se obliga a dar las facilidades necesarias a la arrendadora o a quien la represente, para que durante el último mes de arriendo pueda visitar el inmueble y mostrarlo a terceros interesados en arrendarlo y/o adquirirlo, a lo menos durante tres días a la semana, dos horas por día, en horario comprendido entre las doce y diecisiete horas. En caso de venta de la propiedad la arrendadora o sus sucesores legales se comprometen a hacer respetar por el comprador, el plazo de vigencia del presente contrato, como asimismo sus estipulaciones.

DÉCILOSEGUNDO: En el evento que ocurra un siniestro de tal magnitud, que impida el uso del inmueble y que no provenga de un hecho o culpa del arrendatario, cesará la obligación de pagar las rentas de arrendamiento. En tal caso, se entenderá terminado el presente contrato de arrendamiento. Si el aludido siniestro impide o dificulta de manera significativa el uso del inmueble arrendado, pero en forma temporal o parciales suspenderá total o proporcionalmente –según corresponda– la obligación de pagar las rentas de arrendamiento, en tanto se efectúan por el arrendador las reparaciones necesarias y conducentes a habilitar al más breve plazo el inmueble para ser ocupada por la arrendataria.

DÉCIMOTERCERO: Queda prohibido al arrendatario subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato sin autorización del arrendador. La cesión del arrendamiento o subarriendo con infracción de esta prohibición, hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.

DÉCIMOCUARTO: Para todos los efectos legales derivados de este contrato, las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes, todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando domicilio en la ciudad de Punta Arenas de Chile y se someten a la jurisdicción de sus tribunales.

DECIMOQUINTO: En este acto las partes levantan inventario, que formará parte integrante de este contrato, en que se deja constancia del estado de conservación de los inmuebles arrendados, de los colores de la pintura, de la clase, características, tipo y color de los cerámicos y mobiliario

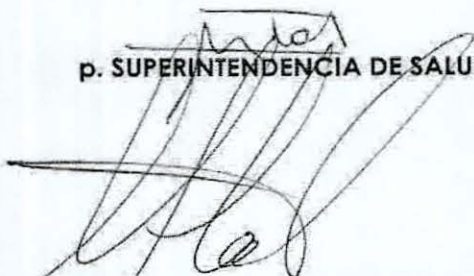
PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



MASTER'S LTDA

Gestión Inmobiliaria

existente y griferías. **DÉCIMOSEXTO:** Los gastos notariales y de inscripción de este contrato serán de cargo de las partes por mitades. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir todas las anotaciones, sus inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas. La personería de don Hugo Avendaño Vargas, consta de Poder Especial otorgado por escritura pública de fecha once de abril del año dos mil siete, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Luis Poza Maldonado. La personería de doña Nelly Jeldres Molina, para representar a la Superintendencia de Salud, consta en Resolución Exenta N° 1688 de 23 de noviembre de 2010, mediante la cual se le confiere poder especial conferido por el Superintendente de Salud. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y a su pedido. En comprobante y previa lectura firman. Doy fe.


p. SUPERINTENDENCIA DE SALUD

p. INVERSIONES CAMPOS BRAUN S.A. Y OTRAS

PEDRO MONTT 919 – FONO 614280 FAX 614283 – CASILLA 57 D – PUNTA ARENAS



FIRMARON ANTE MI A LA VUELTA DOÑA NELLY EDITH JELDRES MOLINA [REDACTED]
EN REPRESENTACIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE SALUD RUT: 60.819.000-7, Y DON HUGO
ELEODORO AVENDAÑO VARGAS C.I. [REDACTED] EN REPRESENTACIÓN DE INVERSIONES
CAMPOS Y BRAUN S.A. Y OTRAS RUT: 99.553.990-K, PUNTA ARENAS, 25 DE NOVIEMBRE
DEL 2010/BD

Enmendado "RUT: 60.819.000-7" Vale doy fe.

