

RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELEFONOS: 6335225-6382264
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8419 ✓

VARIOS

ARREVAL

REPERTORIO

2.275 = 2008

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INVERSIONES LOS ROBLES LIMITADA ✓

A

SUPERINTENDENCIA DE SALUD ✓

EN SANTIAGO DE CHILE, a doce días del mes de Mayo del año
dos mil ocho, ante mí, **RAUL UNDURRAGA LASO**, abogado,
Notario Público de Santiago, de este domicilio, calle
Mac-Iver número doscientos veinticinco, oficina número
trescientos dos, Titular de la Notaría número



RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELEFONOS: 6335225-6382264
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8420

cuatro, comuna de Valdivia, denominado GALERIA BENJAMIN de la ciudad de Valdivia y que forma parte de dos inmuebles que forman un solo paño. Los deslindes son, el primero, al Norte, con propiedad de don Efraín Vío, antes de don Antolín Oyarzún y anteriormente de la sucesión de don Eudoxio Lorca; al Este, con propiedad de don Samuel Rivera, antes de don Ignacio Contreras y anteriormente de don Federico Goldberg; al Sur, con calle Chacabuco, en treinta y tres metros ochenta centímetros, y Oeste, con la calle Caupolicán, en veintisiete metros sesenta centímetros. De estos deslindes se excluye una faja transferida a la I. Municipalidad de Valdivia. Y el segundo, al Norte en treinta y cuatro metros sesenta centímetros, Luis Navarrete; Sur, en treinta y cuatro coma sesenta metros, Armando Ormeño; Oriente: señora Vallejos viuda de Ross, en trece metros y Poniente: calle Caupolicán en trece metros. Los títulos de dominio se encuentran inscritos a fojas quinientos veintinueve Número setecientos treinta y ocho, del año dos mil, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia. El Reglamento de Copropiedad que rige a los inmuebles se encuentra inscrito a fojas cuatro mil novecientos treinta y cuatro, Número cuatro mil doscientos treinta y nueve, del año dos mil cinco, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Valdivia. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, para quien acepta su representante, las oficinas uno y dos, ubicadas en el Bien Raíz referido en la cláusula anterior, en las condiciones y términos que



se señalan en las cláusulas siguientes. Las partes dejan constancia que los inmuebles que se arriendan en este acto serán destinados al funcionamiento de oficinas de la Superintendencia de Salud. **TERCERO:** El plazo de arrendamiento del inmueble será de cinco años contados desde el uno de mayo de dos mil ocho, expirando el treinta de abril de dos mil trece. Al vencimiento del plazo de vigencia de este contrato se prorrogará automática y sucesivamente por periodos de doce meses, a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no perseverar en el arriendo, mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte con una anticipación de a lo menos sesenta días a la fecha de expiración del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. **CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento del inmueble que es objeto de este contrato será la cantidad equivalente en pesos a veinticinco Unidades de Fomento, la que deberá pagar la arrendataria a la arrendadora mediante depósito en la cuenta corriente número ciento sesenta y siete mil novecientos seis guión seis, del Banco Santander, el día diez de cada mes, en forma anticipada, al valor que tenga la Unidad de Fomento el día de pago efectivo. 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 ese mecanismo eliminado o reemplazado por la ley, la renta será la cantidad en pesos moneda nacional correspondiente a la última recibida, reajustada en un cien por ciento de la variación que experimenta el Índice de Precios al Consumidor o IPC, entre el día primero del

RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELEFONOS: 6336225-8382284
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8421

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 graven los inmuebles serán de cargo exclusivo de la arrendadora, las que deben encontrarse al día. QUINTO: La arrendadora se obliga a entregar las propiedades 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 las propiedades y que son conocidas por la arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior en caso que se produzca algún desperfecto en las propiedades 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. Se deja constancia, que el inmueble arrendado no tiene instalaciones de calefacción ni aire acondicionado. De modo que la arrendataria queda autorizada a hacer esas instalaciones a su propio costo, como también su mantención y reparación. Como también todas aquéllas que según la Ley son consideradas necesarias y aquellas locativas que por excepción se han hecho necesarias con



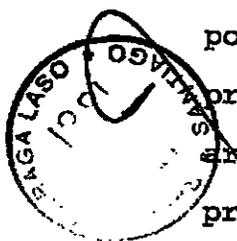
motivo de fuerza mayor, caso fortuito o debido a la mala calidad de los objetos comprendidos en el arrendamiento. Los trabajos de reparaciones de tales instalaciones deberán iniciarse dentro de tres días siguientes al aviso del desperfecto que le sea dado por la arrendataria y, en caso de no hacerlo autoriza desde luego a la arrendataria para efectuar a su cargo las reparaciones descontando su importe de las renta mensuales correspondiente a los meses siguientes. Los seguros sobre mobiliario y/o artefactos todos, de propiedad de la arrendataria, serán de cargo de esta ultima. SEXTO: El simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes de los inmuebles arrendados obligará a la arrendataria a pagar las primeras debidamente reajustadas de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha del retardo y la del pago efectivo, con más intereses a la tasa de interés promedio para operaciones reajustables en moneda nacional. 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 gasto comunes que correspondan a los inmuebles 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 mas un interés a la

RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELEFONOS: 6336225-6382284
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8422

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 de los inmuebles 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 anteriormente esta cláusula. **SEPTIMO:** Las mejoras introducidas a los inmuebles arrendados 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 Valdivia 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 tabiquería 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, e 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 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

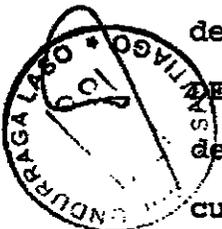
RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELEFONOS: 6335225-6382264
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8423

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. DECIMO: La arrendataria entrega en este acto la suma equivalente a veinticinco Unidades de Fomento, correspondiente a un mes de renta, por concepto de garantía, la que servirá de caución de cada una de las obligaciones que le impone el presente contrato y de los posibles perjuicios de cualquier especie, que puedan ocasionarse al local arrendado, 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 treinta días siguiente a la entrega del inmueble.

DECIMOPRIMERO: Serán causales de terminación inmediata del presente contrato, el incumplimiento en que incurra cualquiera de ambas 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 arrendataria con el objeto de comprobar el estado en 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 dieciocho 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. DECIMOSEGUNDO: En el evento de ocurrencia de 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. DECIMOTERCERO: Las

RAUL UNDURRAGA LASO

MAC-IVER 225 - OF. 302
TELÉFONOS: 6335225-6332264
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO

8424

partes convienen expresamente que tanto el arrendador como el arrendatario, quedan desde luego totalmente exonerados de cualquier responsabilidad en el evento que alguna autoridad, sea esta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional y/o lucrativa que el arrendatario se propone realizar en la propiedad objeto del arrendamiento. En el evento que la arrendataria cesare de existir por causa legal, se entenderá terminado el presente contrato. DECIMOCUARTO: Para todos los efectos legales derivados de este contrato las partes fijan domicilio en Santiago de Chile y se someten a la jurisdicción de sus tribunales. DECIMOQUINTO: Los gastos notariales y de inscripción de este contrato serán de cargo de la arrendataria. 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 Valdivia. La personería de don **LUIS ALBERTO GATICA GONZALEZ** para representar a la arrendadora, Inversiones Los Robles Limitada, consta en escritura pública de fecha diecisiete de noviembre de dos mil seis, extendida en la notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. La personería de don **JORGE MALDONADO SOLAR**, para representar a la Superintendencia de Salud, consta en Resolución número mil trescientos cincuenta y dos, de fecha catorce de septiembre de dos mil cuatro, sobre delegación de facultades. Las personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y a su pedido. En



comprobante y previa lectura firman. Doy fe.



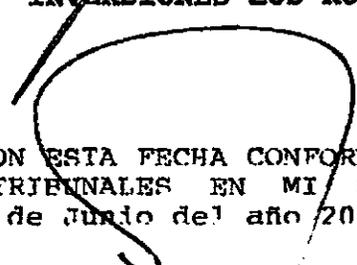
JORGE MALDONADO SOLAR

SUPERINTENDENCIA DE SALUD

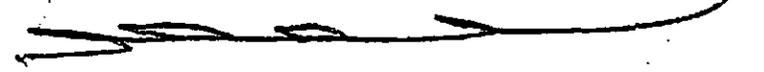


LUIS ALBERTO GATICA GONZALEZ

INVERSIONES LOS ROBLES LIMITADA



AUTORIZADA CON ESTA FECHA CONFORME AL ARTICULO 402 DEL CODIGO ORGANICO DE TRIENNALES EN MI CALIDAD DE NOTARIO SUPLENTE. Santiago, 03 de Junio del año 2008.



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.
SANTIAGO, 03 DE JUNIO DE 2008.



RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO N° 29
MAC- IVER 228 - OE 302
TEL. 833 6226 - 836 2264
SANTIAGO