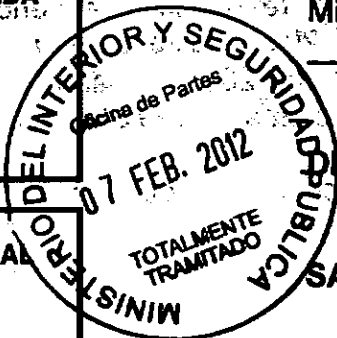


ADJUNTA CONVENIO ORIGINAL

SUBSECRETARIA DEL INTERIOR
DIVISION JURIDICA

Aprueba Contrato de arrendamiento de inmueble que indica, ubicado en calle San Antonio N°s 560 al 570 y 574 al 586 y en calle Santo Domingo N° 804, de la comuna de Santiago, para uso de las oficinas del Departamento de Extranjería y Migración del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES
RECIBIDO



DECRETO EXENTO N° 438

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
RECEPCION

SANTIAGO, 31 DE ENERO DE 2012

HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

VISTO: La autorización de la Dirección de Presupuestos, los antecedentes adjuntos y lo dispuesto en la Ley N° 20.502, que crea el Ministerio del Interior y Seguridad Pública; en la Ley N° 20.557, Ley de Presupuestos para el sector público para el año 2012; en la Ley N° 16.436, sobre delegación de firma en materia de arrendamiento de inmuebles en Ministros de Estado y considerando que el citado Departamento necesita seguir haciendo uso de los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo y Décimo Primero del edificio situado en calle San Antonio N° 560 al 570 y 574 al 586 y en calle Santo Domingo N° 804, de esta ciudad, la superioridad de esta Secretaría de Estado, ha resuelto proceder al arrendamiento de dicha propiedad, cuya formalización se ha efectuado mediante la suscripción del correspondiente Contrato, el cual para su perfeccionamiento requiere de la expedición del correspondiente acto administrativo que le sancione, por lo que vengo en dictar el siguiente,

DECRETO

ARTICULO PRIMERO: Apruébase el Contrato celebrado con fecha 07 de de noviembre de 2011, entre el Ministerio del Interior y Seguridad Pública y la sociedad "Sauma Hermanos Limitada", en adelante, "el arrendador", R.U.T. N° 81.687.300-2, domiciliada en calle Mac Iver N° 440, of. 92, comuna de Santiago, en virtud del cual dicha propietaria da en arrendamiento a esta Secretaría de Estado, en adelante, "el arrendatario", para uso de las oficinas del Departamento de Extranjería y Migración de este Ministerio, los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo y Décimo Primero, del edificio situado en calle San Antonio N° 560 al 570 y 574 al 586 y en calle Santo Domingo N° 804, comuna de Santiago, Región Metropolitana del mismo nombre.

DEPART. JURIDICO		
DEPT. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEPTO. C.P.Y. BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P.U. y T.		
SUB DEPTO. MUNICIP.		
REFRENDACION		
REF. POR	\$	
IMPUTAC.		
ANOT. POR	\$	
IMPUTAC.		
DEDUC DTO.		



VHMR/MCSM
11850112-11857918
310112

DISTRIBUCION:

1. División Jurídica
2. División de Administración y Finanzas
3. Depto. Extranjería y Migración
4. Servicios Generales
5. Interesado
6. Partes
7. Archivo

12176460

El referido arrendamiento regirá a contar desde el 13 de octubre de 2011 y se extenderá hasta el 31 diciembre de dicho año, entendiéndose tácita, automática y sucesivamente renovado por periodos anuales y sucesivos contados desde el 01 de enero de 2012, hasta enterar un plazo de 4 años que se extenderán hasta el 31 de diciembre de 2015, en las condiciones que las partes han estipulado en la Cláusula Quinta del contrato que se aprueba.

Se deja constancia que con fecha 06 de diciembre del año en curso, mediante certificación acompañada, la arrendadora ha acreditado que la propiedad se encuentra inscrita a su nombre a Fs. 77608 N° 117786 y a Fs. 77608 N° 117787 y a Fs. 77609 N° 117788 y a Fs. 77610 N° 117789 y a Fs. 77611 N° 117790, todas de fecha 01 de diciembre de 2011, en el Registrito de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

ARTICULO SEGUNDO: El gasto que irrogará para el Ministerio del Interior el arrendamiento convenido, por concepto de la renta mensual que deberá pagar este arrendatario durante el curso del año 2012, ascenderá a la suma de UF 633, en su equivalente en moneda nacional vigente para dicha unidad el día de su pago efectivo, monto que para el año 2013 ascenderá a la cantidad de UF 696,3 reajutable cada 2 años, en el porcentaje que acuerden las partes, si vencido dicho año, las éstas convinieran en continuar con dicho arrendamiento.

Corresponderá además a este Ministerio, pagar los consumos de agua potable, electricidad, climatización y otros que sean de su cargo, a los que se le agregará el importe correspondientes a gastos comunes del edificio, de acuerdo a la superficie ocupada resultante de la proporción que representan los metros cuadrados arrendados.

El pago de las cantidades antes referidas, las que sólo se cursarán una vez que el presente decreto se encuentre totalmente tramitado se financiarán con cargo a los recursos considerados en el Item 05-01-01-22-09-002 "Arriendo de Edificios" del Presupuesto vigente del Servicio de Secretaría y Administración General del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

ARTICULO TERCERO: Las Cláusulas del Contrato que se aprueban son del tenor siguiente:

PRIMERO: Con fecha 13 de junio de 2007, la sociedad **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, en su calidad de subarrendadora y arrendataria del Banco de Chile con opción de compra, autorizada por éste y como dueño de los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo y Decimoprimer, del edificio situado en calle San Antonio N° 560 al 570 y 574 al 586 y en la calle Santo Domingo N° 804, de esta ciudad y comuna, Región Metropolitana de Santiago, de acuerdo al Plano agregado al final del Registro del mes de Febrero del año 1973, Carteles 15 al 20 y dueño además en unión con otros adquirentes de derechos en los bienes comunes en proporción de los bienes que le pertenecen, subarrendó a esta Secretaría de Estado, quién aceptó para sí, los pisos antes referidos que totalizan una superficie total de 3165 mts.2 y sus respectivos derechos proporcionales en los bienes comunes, propiedad que se destinó para el uso del Departamento de Extranjería y Migración. El título de dominio correspondiente a dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Banco propietario a fs. 10.827 N° 17.177 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007.

Dicho subarrendamiento, cuya vigencia se extendería entre el día 15 de junio de 2007 hasta el 21 de enero del año 2012, fue aprobado por el Decreto Exento N° 1042, de 18 de junio de dicho año, del entonces Ministerio del Interior, obligándose este Ministerio en las condiciones acordadas, a pagar una renta mensual ascendente a UF 633, en su equivalente en moneda nacional al valor vigente para dicha unidad, el día de su pago efectivo.

Por su parte, el **BANCO DE CHILE**, mediante Escritura Pública de 22 de enero de 2007, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don René Benavente Cash, como propietario de los pisos antes indicados, los arrendó con opción de compra, a **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, arrendamiento que regiría a contar desde dicha fecha y se extendería hasta el 22 de enero de 2012, pactándose entre dichos contratantes que al final del período señalado, el arrendatario estaría facultado para adquirir los bienes antes singularizados, opción de compra que se formalizó entre ellos mediante Escritura Pública de 13 de Octubre de 2011, otorgada ante el Notario indicado.

En ese mismo instrumento el **BANCO DE CHILE** y su arrendataria, **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, acordaron en anticipar al 12 de octubre de 2011 el término del arrendamiento vigente entre ellos, en lugar del 22 de enero de 2012 primitivamente acordado, procediendo esa entidad bancaria en el mismo documento, a vender, ceder y transferir a esa sociedad, por quién aceptó, compró y adquirió su representante, los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo y Decimoprimeros y los derechos proporcionales que le corresponden en los bienes comunes, inmuebles que subarrendados a esta Secretaría de Estado por dicha sociedad, ésta pasó a ser propietaria de ellos dejando de tener la calidad de arrendataria de

ese Banco y subarrendadora de este Ministerio, procediendo por tanto que la ocupación del inmueble por parte de este Ministerio, se ajuste y adecue a las nuevas condiciones existentes.

En mérito que la citada sociedad arrendataria ha dado cumplimiento a todas las obligaciones contractuales asumidas, dichos comparecientes, de común acuerdo se han otorgado el más amplio y completo finiquito a su respecto, sin perjuicio de que la compradora ha aceptado que si a la fecha de inicio de este arriendo hubieran pagos pendientes por impuesto territorial y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios o cualquiera deuda que existiere por dicho concepto, ello deberá ser pagado por dicha compradora y será de su cargo exclusivo.

Por la misma razón indicada, dichas partes declararon comoalzada y cancelada la inscripción del arrendamiento inscrito a s.f. 10.539 N° 12.786 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2007, dejándose además constancia que la sociedad compradora se encuentra en posesión de inmueble antes referido, si bien y en cuanto sea posible, acreditar al arrendatario que el referido dominio se ha perfeccionado, acompañando la inscripción pertinente.

SEGUNDO: Como consecuencia de la situación referida en la Cláusula anterior, **SAUMA HERMANOS LIMITADA** y el **MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA**, declaran que igualmente han convenido en dar por terminado el subarriendo a que se refiere la Cláusula Primera precedente, anticipando su terminación para el 12 de octubre de 2011, en vez del 21 de enero de 2012, originalmente estipulado, declarando tales contratantes que a dicho respecto se otorgan un amplio y completo finiquito por no existir obligaciones pendientes entre ellos ni cargo alguno que formularse entre sí.

TERCERO: Sin perjuicio de lo antes acordado y en consideración a que esta Secretaría de Estado requiere continuar ocupando el inmueble señalado, la sociedad de responsabilidad limitada, denominada **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, representada en la forma señalada en la comparecencia, en lo sucesivo, el arrendador y el **MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA**, en adelante, el arrendatario, por el presente instrumento vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento que se registrará por las disposiciones respectivas del Código Civil, de la Ley N° 18.101 y las cláusulas que se señalan a continuación, declarando además este arrendatario que ha aceptado en todas sus partes la terminación anticipada del primitivo arrendamiento celebrado entre dicho comprador y su vendedor y anterior propietario, Banco de Chile, el cual rigió hasta el 12 de octubre de 2011.

CUARTO: En virtud del contrato que han convenido las partes señaladas, el arrendador, como actual poseedor de los inmuebles a que se refiere la Cláusula Primera de este instrumento, los da en arrendamiento a la parte arrendataria, la que continuará usando dicha propiedad como oficinas del Departamento de Extranjería y Migración, propiedad que dicho Departamento bajo el subarrendamiento antes convenido y como subarrendatario, hace uso de ella, sin solución de continuidad desde el 15 de junio de 2007 hasta la fecha. Por lo anterior, el arrendador de este arriendo, queda liberado de su obligación de efectuar la entrega material del citado inmueble a su arrendatario.

QUINTO: El plazo de este arrendamiento, se extenderá a contar desde el 13 de octubre de 2011 hasta el día 31 de Diciembre del año en curso, lo que obedece a razones de ordenamiento presupuestario. No obstante, este contrato se entenderá tácita y automáticamente prorrogado por periodos anuales y sucesivos contados desde el 01 de enero de 2012 hasta enterar un plazo de cuatro años, por lo que el presente arrendamiento mantendrá su vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2015, vigencia que en todo caso quedará condicionada al hecho que en los respectivos presupuestos se consulten los recursos necesarios para solventar los pagos que irroge este arrendamiento y a que ninguno de los contratantes comunique a la otra parte, su voluntad de no continuar con este contrato, notificación que por carta certificada y enviada al domicilio señalado en el presente instrumento por Notario Público, se remitirá con una anticipación de a los menos de 90 días al vencimiento del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus periodos de prórroga.

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento que el arrendatario deberá pagar al arrendador, durante el curso del año 2012, se mantendrá en su monto actual que totaliza la cantidad de UF 633 en su equivalente en moneda nacional vigente para dicha unidad el día de su pago efectivo, valor que corresponde a la renta mensual pactada con el anterior dueño. Para el año 2013, dicha renta mensual será reajustada en un 10%, por lo que el monto mensual de la renta de arrendamiento vigente a partir desde el 01 de enero de dicho año, ascenderá a la cantidad de UF 696,3 renta que por acuerdo de las partes podrá reajustarse cada 2 años en los términos y a partir de la fecha que dichas partes convengan. El pago antes referido será cursado por este Ministerio en forma anticipada en las Oficinas de la División de Administración y Finanzas de este Ministerio ubicadas en Agustinas N° 1350 de esta ciudad, dentro de los diez primeros días de cada mes, contra presentación de la factura por la arrendadora.

SEPTIMO: El Ministerio arrendatario se obliga a pagar puntualmente y a quién corresponda, las cuentas de consumo de electricidad de acuerdo a lo que registre los medidores habilitados, en tanto que los gastos por consumo de agua

potable serán cobrados por la Comunidad conjuntamente con los gastos comunes del edificio, de acuerdo a la superficie que ocupa el arrendatario, ocurriendo lo mismo con los gastos de climatización que registre el remarcador instalado.

OCTAVO: No obstante el plazo pactado en la Cláusula Quinta anterior, el presente contrato terminará "ipso facto" y se considerará inmediatamente de plazo vencido, facultando a la arrendadora para pedir la restitución inmediata de la propiedad arrendada de acuerdo al procedimiento establecido por la Ley N° 18.101 para la restitución por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, en los siguientes casos

- Si la arrendataria no da el inmueble el uso destino señalado.
- Si la arrendataria incurriera en mora de treinta días en el pago de rentas de arrendamiento y/o de los gastos comunes correspondiente.
- Si la arrendataria contraviniera lo pactado en la Cláusula Novena de este contrato y sin previo consentimiento del arrendador.

Sin perjuicio de la terminación ipso facto, tendrán lugar los demás efectos contemplados en la Ley N° 18.101 o en el presente contrato para tales infracciones. Con todo, fuera de las causales establecidas en el inciso primero de esta Cláusula para la terminación ipso facto pactada, la arrendadora no podrá invocar otras causales para dicho efecto o desahuciar este contrato, sino en la forma y en las oportunidades señaladas en dichos textos. Asimismo, en cualquier caso de expiración del arriendo, el arrendatario deberá cumplir sus obligaciones legales y contractuales hasta la fecha de restitución del inmueble.

NOVENO: El arrendador autoriza por este acto a la arrendataria, para que además de las reparaciones ya efectuadas en el inmueble arrendado, pueda ejecutar las nuevas mejoras que requiera el mejor funcionamiento de dicho inmueble, las que en ningún caso podrán alterar la estructura del edificio en que se encuentran dichas oficinas, debiendo efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad comúnmente aceptadas, como asimismo, cumplir con las respectivas ordenanzas municipales pertinentes y con el Reglamento de Copropiedad.

Todas las mejoras y reparaciones que introduzca la arrendataria en el inmueble arrendado, quedarán a beneficio de la arrendadora y accederán a la propiedad al término del contrato, sin cargo de restitución ni indemnización por parte del arrendador, a menos que dichas mejoras, por su naturaleza, puedan separarse sin detrimento de la propiedad y dejando a ésta en el estado en que fue recibida.

En todo caso, no será de cargo del arrendatario, las mejoras que se originen por la mala calidad de la cosa arrendada o que ello derive de un caso fortuito o de causas de la naturaleza como un imprevisto que no es posible resistir, como un terremoto o un hecho no imputable a dicho arrendatario.

DECIMO: Serán obligaciones de la Arrendataria:

- a) Pagar oportunamente los consumos de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, fax, gastos comunes, etcétera.
- b) Mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los silenciosos y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, el sistema de aire acondicionado y calefacción, haciéndoles arreglar o cambiar por su cuenta, cuanto fuere necesario.

- c) Dar aviso de inmediato a la Arrendadora si produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación.
- d) En general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de los bienes arrendados.

DECIMO PRIMERO: El arrendatario declara conocer el estado actual de la propiedad, de sus artefactos e instalaciones que guarnecen el inmueble, lo cual corresponde al inventario que suscribieron dichas partes al celebrar el original subarrendamiento, el cual actualizado con las mejoras ya efectuadas por este Ministerio, formará parte de este contrato.

Al término de este arriendo, el Arrendatario deberá restituir los bienes arrendados en perfecto estado de conservación, sin perjuicio del deterioro producto del uso legítimo del inmueble y de su desgaste por el tiempo, restitución que deberá efectuar el día correspondiente, entregando la propiedad totalmente desocupada, restituyendo sus llaves y presentando los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación, de las cuentas de los gastos comunes, los de consumos de agua, electricidad, gas, teléfono y cualesquiera otros que procedan.

En todo caso, al término del presente contrato, la Arrendataria se obliga a restituir los bienes en perfecto estado de conservación.

Se deja expresa constancia que el pago de las Contribuciones de Bienes Raíces que afecten a los bienes arrendados será de cargo de la Arrendadora. La Arrendataria se obliga a dar facilidades para que los posibles interesados en arrendar o adquirir la propiedad, la visiten diariamente, entre las diez y las doce y las dieciséis y dieciocho horas, durante los dos meses anteriores al término de este contrato.

DECIMO SEGUNDO: Salvo autorización escrita de la arrendadora, queda prohibido a la arrendataria ceder el arrendamiento, subarrendar, darle a la propiedad otro uso que no sea el de oficinas, causar molestias a los vecinos y efectuar remates públicos.

DECIMO TERCERO: Si se produjeren deterioros en los bienes arrendados y éstos no sean imputables a la arrendataria o a su personal dependiente o que trabaje por su cuenta, ésta los hará reparar inmediatamente de producidos, si bien serán de cargo del arrendador.

DECIMO CUARTO: La arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en los bienes arrendados o por perjuicios que puedan ocasionarse a los bienes de la arrendataria, sean por casos fortuitos o extraordinarios u otros que no esté en su mano evitar, como inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o calor, etcétera. Los seguros de incendio, terremoto u otros que determine la arrendataria y que tome en relación con los inmuebles arrendados, serán de cargo de la arrendataria. No obstante, será de cargo de la arrendadora toda y cualquier reparación que deba realizarse en el edificio o en las oficinas que deriven de fallas estructurales o intrínsecas a los elementos usados en la construcción.

DÉCIMO QUINTO: Se deja expresamente establecido que las comunicaciones entre los contratantes se harán en el domicilio señalado en la comparecencia y que todo

cambio deberá ser comunicado a la otra parte mediante nota escrita y, en tanto, no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos que las partes mantienen el domicilio allí indicado.

DECIMO SEXTO: A fin de garantizar la buena conservación de los bienes dados en arrendamiento y su restitución por el arrendatario en el mismo estado en que los ha recibido, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en aquéllos, y siempre que les sea imputables, sus servicios e instalaciones y, en general para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato, arrendadora y arrendataria convienen en que subsistirá para todos los efectos legales, la garantía entregada por este Ministerio al inicio del subarriendo convenido entre ambas con fecha 13 de junio de 2007, cuyo monto ascendió a la suma de UF 316,50, cantidad que fue recibida a satisfacción de la arrendadora, la que además queda autorizada desde ya para descontar de la antedicha garantía, el valor de los eventuales deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado al inmueble a la fecha de su restitución, como asimismo, las cuentas por gastos comunes pendientes o por suministros que en la citada oportunidad, fueran de cargo de la arrendataria. Esta garantía será devuelta por la arrendadora a este Ministerio al término del arrendamiento, en igual cantidad de Unidades de Fomento, salvo que ella se haya hecho exigible en conformidad a las disposiciones de este contrato.

La arrendataria en caso alguno podrá imputar la garantía estipulada en la cláusula que precede al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DECIMO SEPTIMO: Las partes convienen expresamente que si por cualquier causa o motivo una o más disposiciones fueren declaradas inválidas o nulas, total o parcialmente, tales declaraciones no afectarán a la validez de las demás disposiciones contractuales. Igualmente se deja las partes declaran que las obligaciones.

DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos que digan relación con el presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales, las partes de común acuerdo elevan al grado de esencial lo dispuesto en el Artículo 1955 del Código Civil, y en consecuencia, en el evento que la parte arrendataria restituya el forma anticipada los inmuebles dados en arrendamiento, cualquiera sea la causa que de origen a dicha situación, salvo un caso fortuito, fuerza mayor o un imprevisto derivado de una modificación presupuestaria dispuesta por la autoridad, el arrendatario se obliga a pagar todos y cada una de las rentas que faltaren hasta el término original del contrato de arrendamiento o de cualquier de sus prórrogas.

VIGESIMO: La representación con la que comparece el señor Subsecretario del Interior, don Rodrigo Ubilla Mackenney, consta de su designación dispuesta por el Decreto Supremo N° 160, de Interior y Seguridad Pública, de fecha 9 de marzo de 2010. Por su parte, la personería de don Carlos Sauma Hananias para representar a la sociedad SAUMA HERMANOS HANANIAS, consta de la Escritura Pública de fecha 23 de junio de 2004, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don María Angélica Zagal Cisternas.

Siendo ampliamente conocidas de las partes las personerías antedichas, éstas han estimado innecesaria la inserción de los documentos que dan cuenta de sus respectivas designaciones en el presente instrumento.

VIGESIMO PRIMERO: El presente contrato se extiende en dos ejemplares de igual tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.

Firman: Rodrigo Ubilla Mackenney. Subsecretario del Interior. Arrendatario. Carlos E. Sauma Hananías. Sauma Hermanos Limitada. Arrendador

ARTICULO CUARTO: Déjase establecido que el pago de las cantidades antes indicadas sólo serán cursadas una vez que el presente Decreto se encuentre totalmente tramitado.

ANOTESE, REFRENDESE Y COMUNIQUESE.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA



Rodrigo U. Mackenney
RODRIGO UBILLA MACKENNEY
MINISTRO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA
SUBROGANTE *R*

*Lo que Transcribo a Ud. para su conocimiento
 Saluda atte. a Ud.*

Maria Claudia Alemparte Rodríguez
MARIA CLAUDIA ALEMPARTE RODRIGUEZ
 Subsecretaria del Interior
 Subrogante
 Ministerio del Interior y Seguridad Pública

GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
DIVISION DE ADMINISTRACION
Y FINANZAS

VBM/PAJ

**SERVICIO SECRETARIA Y ADMINISTRACION GENERAL (05.01.01)
CERTIFICADO DE IMPUTACION Y DISPONIBILIDADES PRESUPUESTARIAS**

CERTIFICADO N° 342

FECHA 23.12.2011

El Jefe de la División de Administración y Finanzas, certifica que se cuenta con la disponibilidad presupuestaria en el rubro de gasto que se indica, con la cual se podrá financiar el compromiso que se tramita en el siguiente documento:

IDENTIFICACION DEL DOCUMENTO QUE SE REFRENDA	
TIPO	DECRETO EXENTO
N°	5956
FECHA	16.12.2011

REFRENDACION	
MONTO REFRENDACION AÑO 2011 EN \$	3,525,305
MONTO REFRENDACION 2012 EN \$	14,101,221
IMPUTACION PRESUPUESTARIA	05,01,01,22.09.002



VICTOR BORNECK MATAMALA
Jefe Depto Presupuestos y Contabilidad



SUBSECRETARIA DE INTERIOR
DIVISION JURIDICA
S/I
0701111
VHMR/MCSM

TERMINACIÓN ANTICIPADA DE SUBARRENDAMIENTO

ENTRE

SOCIEDAD SAUMA HERMANOS LIMITADA

Y

EL MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA

NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DE

SOCIEDAD SAUMA HERMANOS LIMITADA

A

**MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA PARA USO DEL
DEPARTAMENTO DE EXTRANJERIA Y MIGRACION**

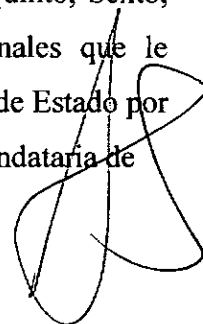
En Santiago de Chile, a 07 de Noviembre del 2011, comparecen, por una parte, don Carlos Elías Sauma Hananias, chileno, viudo, factor de comercio, C.N.I. N° 5.786.294-7, en representación de **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, según se acreditará, sociedad comercial, R.U.T. N° 81.687.300-2, ambos domiciliados en calle Mac Iver N° 440, of. 92, de esta ciudad y comuna y, por la otra, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública, R.U.T. N° 60.501.000-8, representado por el Subsecretario del Interior, don Rodrigo Ubilla Mackenney, según también se acreditará, ambos domiciliados en el Palacio de La Moneda, s/n°, de esta ciudad y comuna, expresan:

PRIMERO: Con fecha 13 de junio de 2007, la sociedad **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, en su calidad de subarrendadora y arrendataria del Banco de Chile con opción de compra, autorizada por éste y como dueño de los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno Décimo y Decimoprimer, del edificio situado en calle San Antonio N° 560 al 570 y 574 al 586 y en la calle Santo Domingo N° 804, de esta ciudad y comuna, Región Metropolitana de Santiago, de acuerdo al Plano agregado al final del Registro del mes de Febrero del año 1973, Carteles 15 al 20 y dueño además en unión con otros adquirentes de derechos en los bienes comunes en proporción de los bienes que le pertenecen, subarrendó a esta Secretaría de Estado, quién aceptó para sí, los pisos antes referidos que totalizan una superficie total de 3165 mts.2 y sus respectivos derechos proporcionales en los bienes comunes, propiedad que se destinó para el uso del Departamento de Extranjería y Migración. El título de dominio correspondiente a dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Banco propietario a fs. 10.827 N° 17.177 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007.

Dicho subarrendamiento, cuya vigencia de extendería entre el día 15 de junio de 2007 hasta el 21 de enero del año 2012, fue aprobado por el Decreto Exento N° 1042, de 18 de junio de dicho año, del entonces Ministerio del Interior, obligándose este Ministerio en las condiciones acordadas, a pagar una renta mensual ascendente a UF 633, en su equivalente en moneda nacional al valor vigente para dicha unidad, el día de su pago efectivo.

Por su parte, el **BANCO DE CHILE**, mediante Escritura Pública de 22 de enero de 2007, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don René Benavente Cash, como propietario de los pisos antes indicados, los arrendó con opción de compra, a **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, arrendamiento que regiría a contar desde dicha fecha y se extendería hasta el 22 de enero de 2012, pactándose entre dichos contratantes que al final del período señalado, el arrendatario estaría facultado para adquirir los bienes antes singularizados, opción de compra que se formalizó entre ellos mediante Escritura Pública de 13 de Octubre de 2011, otorgada ante el Notario indicado.

En ese mismo instrumento el **BANCO DE CHILE** y su arrendataria, **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, acordaron, en anticipar al 12 de octubre de 2011 el término del arrendamiento vigente entre ellos, en lugar del 22 de enero de 2012 primitivamente acordado, procediendo esa entidad bancaria en el mismo documento, a vender, ceder y transferir a esa sociedad, por quién aceptó, compró y adquirió su representante, los pisos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno Décimo y Decimoprimer y los derechos proporcionales que le corresponden en los bienes comunes, inmuebles que subarrendados a esta Secretaría de Estado por dicha sociedad, ésta pasó a ser propietaria de ellos dejando de tener la calidad de arrendataria de



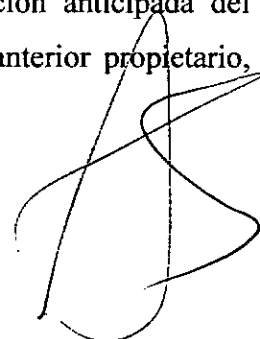
ese Banco y subarrendadora de este Ministerio, procediendo por tanto que la ocupación del inmueble por parte de este Ministerio, se ajuste y adecue a las nuevas condiciones existentes.

En mérito que la citada sociedad arrendataria ha dado cumplimiento a todas las obligaciones contractuales asumidas, dichos comparecientes, de común acuerdo se han otorgado el más amplio y completo finiquito a su respecto, sin perjuicio de que la compradora ha aceptado que si a la fecha de inicio de este arriendo hubieran pagos pendientes por impuesto territorial y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios o cualquiera deuda que existiere por dicho concepto, ello deberá ser pagado por dicha compradora y será de su cargo exclusivo.

Por la misma razón indicada, dichas partes declararon comoalzada y cancelada la inscripción del arrendamiento inscrito a s.f. 10.539 N° 12.786 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2007, dejándose además constancia que la sociedad compradora se encuentra en posesión de inmueble antes referido, si bien y en cuanto sea posible, acreditar al arrendatario que el referido dominio se ha perfeccionado, acompañando la inscripción pertinente.

SEGUNDO: Como consecuencia de la situación referida en la Cláusula anterior, **SAUMA HERMANOS LIMITADA** y el **MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA**, declaran, que igualmente han convenido en dar por terminado el subarriendo a que se refiere la Cláusula Primera precedente, anticipando su terminación para el 12 de octubre de 2011, en vez del 21 de enero de 2012, originalmente estipulado, declarando dichos contratantes que a dicho respecto se otorgan un amplio y completo finiquito por no existir obligaciones pendientes entre ellos ni cargo alguno que formularse entre sí.

TERCERO: Sin perjuicio de lo antes acordado y en consideración a que esta Secretaría de Estado requiere continuar ocupando el inmueble señalado, la sociedad de responsabilidad limitada, denominada **SAUMA HERMANOS LIMITADA**, representada en la forma señalada en la comparecencia, en lo sucesivo, el arrendador y el **MINISTERIO DEL INTERIOR Y SEGURIDAD PÚBLICA**, en adelante, el arrendatario, por el presente instrumento vienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones respectivas del Código Civil, de la Ley N° 18.101 y las cláusulas que se señalan a continuación, declarando además este arrendatario que ha aceptado en todas sus partes la terminación anticipada del primitivo arrendamiento celebrado entre dicho comprador y su vendedor y anterior propietario, Banco de Chile, el cual rigió hasta el 12 de octubre de 2011.

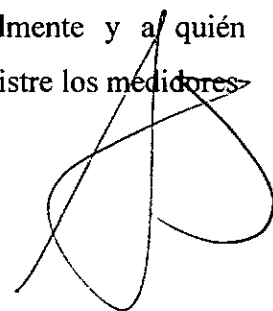


CUARTO: En virtud del contrato que han convenido las partes señaladas, el arrendador, como actual poseedor de los inmuebles a que se refiere la Cláusula Primera de este instrumento, los da en arrendamiento a la parte arrendataria, la que continuará usando dicha propiedad como oficinas del Departamento de Extranjería y Migración, propiedad que dicho Departamento bajo el subarrendamiento antes convenido y como subarrendatario, hace uso de ella, sin solución de continuidad desde el 15 de junio de 2007 hasta la fecha. Por lo anterior, el arrendador de este arriendo, queda liberado de su obligación de efectuar la entrega material del citado inmueble a su arrendatario.

QUINTO: El plazo de este arrendamiento, se extenderá a contar desde el 13 de octubre de 2011 hasta el día 31 de Diciembre del año en curso, lo que obedece a razones de ordenamiento presupuestario. No obstante, este contrato se entenderá tácita y automáticamente prorrogado por períodos anuales y sucesivos contados desde el 01 de enero de 2012 hasta enterar un plazo de cuatro años, por lo que el presente arrendamiento mantendrá su vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2015, vigencia que en todo caso quedará condicionada al hecho que en los respectivos presupuestos se consulten los recursos necesarios para solventar los pagos que irrogue este arrendamiento y a que ninguno de los contratantes comunique a la otra parte, su voluntad de no continuar con este contrato, notificación que por carta certificada y enviada al domicilio señalado en el presente instrumento por Notario Público, se remitirá con una anticipación de a los menos de 90 días al vencimiento del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus periodos de prórroga..

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento que el arrendatario deberá pagar al arrendador, durante el curso del año 2012, se mantendrá en su monto actual que totaliza la cantidad de UF 633 en su equivalente en moneda nacional vigente para dicha unidad el día de su pago efectivo, valor que corresponde a la renta mensual pactada con el anterior dueño. Para el año 2013, dicha renta mensual será reajustada en un 10%, por lo que el monto mensual de la renta de arrendamiento vigente a partir desde el 01 de enero de dicho año, ascenderá a la cantidad de UF 696,3 renta que por acuerdo de las partes podrá reajustarse cada 2 años en los términos y a partir de la fecha que dichas partes convengan. El pago antes referido será cursado por este Ministerio en forma anticipada en las Oficinas de la División de Administración y Finanzas de este Ministerio ubicadas en Agustinas N° 1350 de esta ciudad, dentro de los diez primeros días de cada mes, contra presentación de la factura por la arrendadora.

SEPTIMO: El Ministerio arrendatario se obliga a pagar puntualmente y a quién corresponda, las cuentas de consumo de electricidad de acuerdo a lo que registre los medidores-



habilitados, en tanto que los gastos por consumo de agua potable serán cobrados por la Comunidad conjuntamente con los gastos comunes del edificio, de acuerdo a la superficie que ocupa el arrendatario, ocurriendo lo mismo con los gastos de climatización que registre el remarcador instalado.

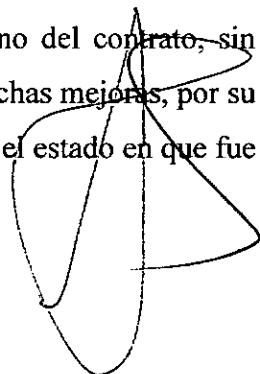
OCTAVO: No obstante el plazo pactado en la Cláusula Quinta anterior, el presente contrato terminará "ipso facto" y se considerará inmediatamente de plazo vencido, facultando a la arrendadora para pedir la restitución inmediata de la propiedad arrendada de acuerdo al procedimiento establecido por la Ley N° 18.101 para la restitución por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, en los siguientes casos

- Si la arrendataria no da el inmueble el uso destino señalado.
- Si la arrendataria incurriera en mora de treinta días en el pago de rentas de arrendamiento y/o de los gastos comunes correspondiente.
- Si la arrendataria contraviniera lo pactado en la Cláusula Novena de este contrato y sin previo consentimiento del arrendador.

Sin perjuicio de la terminación ipso facto, tendrán lugar los demás efectos contemplados en la Ley N° 18.101 o en el presente contrato para tales infracciones. Con todo, fuera de las causales establecidas en el inciso primero de esta Cláusula para la terminación ipso facto pactada, la arrendadora no podrá invocar otras causales para dicho efecto o desahuciar este contrato, sino en la forma y en las oportunidades señaladas en dichos textos. Asimismo, en cualquier caso de expiración del arriendo, el arrendatario deberá cumplir sus obligaciones legales y contractuales hasta la fecha de restitución del inmueble.

NOVENO: El arrendador autoriza por este acto a la arrendataria, para que además de las reparaciones ya efectuadas en el inmueble arrendado, pueda ejecutar las nuevas mejoras que requiera el mejor funcionamiento de dicho inmueble, las que en ningún caso podrán alterar la estructura del edificio en que se encuentran dichas oficinas, debiendo efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad comúnmente aceptadas, como asimismo, cumplir con las respectivas ordenanzas municipales pertinentes y con el Reglamento de Copropiedad.

Todas las mejoras y reparaciones que introduzca la arrendataria en el inmueble arrendado, quedarán a beneficio de la arrendadora y accederán a la propiedad al término del contrato, sin cargo de restitución ni indemnización por parte del arrendador, a menos que dichas mejoras, por su naturaleza, puedan separarse sin detrimento de la propiedad y dejando a ésta en el estado en que fue recibida.



En todo caso, no será de cargo del arrendatario, las mejoras que se originen por la mala calidad de la cosa arrendada o que ello derive de un caso fortuito o de causas de la naturaleza como un imprevisto que no es posible resistir, como un terremoto o un hecho no imputable a dicho arrendatario.

DECIMO: Serán obligaciones de la Arrendataria:

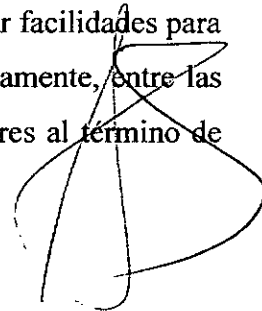
- a) Pagar oportunamente los consumos de energía eléctrica, gas, agua, teléfono, fax, gastos comunes, etcétera.
- b) Mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los silenciosos y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, el sistema de aire acondicionado y calefacción, haciéndoles arreglar o cambiar por su cuenta, cuanto fuere necesario.
- c) Dar aviso de inmediato a la Arrendadora si produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación.
- d) En general, efectuar oportunamente y a su costo las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de los bienes arrendados.

DECIMO PRIMERO : El arrendatario declara conocer el estado actual de la propiedad, de sus artefactos e instalaciones que guarnecen el inmueble, lo cual corresponde al inventario que suscribieron dichas partes al celebrar el original subarrendamiento, el cual actualizado con las mejoras ya efectuadas por este Ministerio, formará parte de este contrato.

Al término de este arriendo, el Arrendatario deberá restituir los bienes arrendados en perfecto estado de conservación, sin perjuicio del deterioro producto del uso legítimo del inmueble y de su desgaste por el tiempo, restitución que deberá efectuar el día correspondiente, entregando la propiedad totalmente desocupada, restituyendo sus llaves y presentando los recibos que acrediten el pago hasta el último día de ocupación, de las cuentas de los gastos comunes, los de consumos de agua, electricidad, gas, teléfono y cualesquiera otros que procedan.

En todo caso, al término del presente contrato, la Arrendataria se obliga a restituir los bienes en perfecto estado de conservación,

Se deja expresa constancia que el pago de las Contribuciones de Bienes Raíces que afecten a los bienes arrendados será de cargo de la Arrendadora. La Arrendataria se obliga a dar facilidades para que los posibles interesados en arrendar o adquirir la propiedad, la visiten diariamente, entre las diez y las doce y las dieciséis y dieciocho horas, durante los dos meses anteriores al término de este contrato.



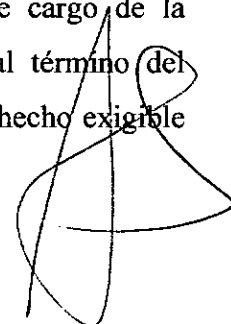
DECIMO SEGUNDO: Salvo autorización escrita de la arrendadora, queda prohibido a la arrendataria ceder el arrendamiento, subarrendar, darle a la propiedad otro uso que no sea el de oficinas, causar molestias a los vecinos y efectuar remates públicos.

DECIMO TERCERO: Si se produjeran deterioros en los bienes arrendados y éstos no sean imputables a la arrendataria o a su personal dependiente o que trabaje por su cuenta, ésta los hará reparar inmediatamente de producidos, si bien serán de cargo del arrendador.

DECIMO CUARTO: La arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en los bienes arrendados o por perjuicios que puedan ocasionarse a los bienes de la arrendataria, sean por casos fortuitos o extraordinarios u otros que no esté en su mano evitar, como inundaciones, filtraciones, efectos de humedad o calor, etcétera. Los seguros de incendio, terremoto u otros que determine la arrendataria y que tome en relación con los inmuebles arrendados, serán de cargo de la arrendataria. No obstante, será de cargo de la arrendadora toda y cualquier reparación que deba realizarse en el edificio o en las oficinas que deriven de fallas estructurales o intrínsecas a los elementos usados en la construcción.

DÉCIMO QUINTO: Se deja expresamente establecido que las comunicaciones entre los contratantes se harán en el domicilio señalado en la comparecencia y que todo cambio deberá ser comunicado a la otra parte mediante nota escrita y, en tanto, no se efectúe dicha notificación, se entenderá para todos los efectos que las partes mantienen el domicilio allí indicado.

DECIMO SEXTO: A fin de garantizar la buena conservación de los bienes dados en arrendamiento y su restitución por el arrendatario en el mismo estado en que los ha recibido, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en aquéllos, y siempre que les sea imputables, sus servicios e instalaciones y, en general para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones que asume por este contrato, arrendadora y arrendataria convienen en que subsistirá para todos los efectos legales, la garantía entregada por este Ministerio al inicio del subarriendo convenido entre ambas con fecha 13 de junio de 2007, cuyo monto ascendió a la suma de UF 316,50, cantidad que fue recibida a satisfacción de la arrendadora, la que además queda autorizada desde ya para descontar de la antedicha garantía, el valor de los eventuales deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado al inmueble a la fecha de su restitución, como asimismo, las cuentas por gastos comunes pendientes o por suministros que en la citada oportunidad, fueran de cargo de la arrendataria. Esta garantía será devuelta por la arrendadora a este Ministerio al término del arrendamiento, en igual cantidad de Unidades de Fomento, salvo que ella se haya hecho exigible en conformidad a las disposiciones de este contrato.



La arrendataria en caso alguno podrá imputar la garantía estipulada en la cláusula que precede al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

DECIMO SEPTIMO: Las partes convienen expresamente que si por cualquier causa o motivo una o más disposiciones fueren declaradas invalidas o nulas, total o parcialmente, tales declaraciones no afectarán a la validez de las demás disposiciones contractuales. Igualmente se deja las partes declaran que las obligaciones.

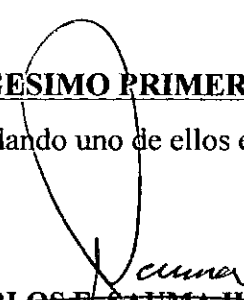
DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos que digan relación con el presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos legales, las partes de común acuerdo elevan al grado de esencial lo dispuesto en el Artículo 1955 del Código Civil, y en consecuencia, en el evento que la parte arrendataria restituya el forma anticipada los inmuebles dados en arrendamiento, cualquiera sea la causa que de origen a dicha situación salvo el caso fortuito, fuerza mayor o un imprevisto derivado de una modificación presupuestaria dispuesta por la autoridad, se obliga a pagar todos y cada una de las rentas que faltaren hasta el término original del contrato de arrendamiento o de cualquier de sus prórrogas.

VIGESIMO: La representación con la que comparece el señor Subsecretario del Interior, don Rodrigo Ubilla Mackenney, consta de su designación dispuesta por el Decreto Supremo N° 160, de Interior y Seguridad Pública de fecha 09 de marzo de 2010, publicado en el Diario Oficial de 13 de marzo del año en curso. Por su parte, la personería de don Carlos Sauma Hananias para representar a la sociedad SAUMA HERMANOS HANANIAS, consta de la Escritura Pública de fecha 23 de junio de 2004, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don María Angélica Zagal Cisternas.

Siendo ampliamente conocidas de las partes las personerías antedichas, éstas han estimado innecesaria la inserción de los documentos que dan cuenta de sus respectivas designaciones en el presente instrumento.

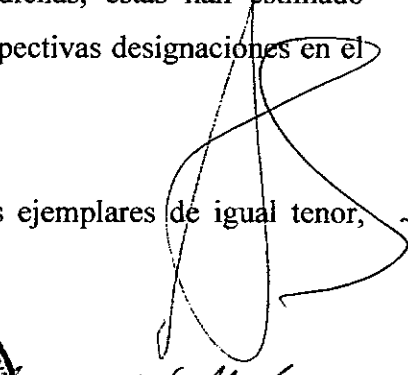
VIGESIMO PRIMERO: El presente contrato se extiende en dos ejemplares de igual tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.


CARLOS E. SAUMA HANANIAS

Sauma Hermanos Limitada.

ARRENDADOR




RODRIGO UBILLA MACKENNEY

Subsecretario del Interior
ARRENDATARIO