UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS

29 DIC. 2010

TOTALMENTE TRAMITADO DOCUMENTO OFICIAL

DE CHILE
MINISTRADORA DE LOS
ES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS

JEFE DE FINANZAS

ABASTECIMIENTO Y CONTRATOS

APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA PARA LA INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL TRIBUTARIO Y ADUANERO DE TALCA.

SANTIAGO, 29 DIC. 2010

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 729

VISTOS: estos antecedentes; la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios; el Decreto Supremo de Hacienda N° 250, de 2004; el Título II del Artículo 1° de la Ley 20.322; el D. F. L. Nº 1, de Hacienda de 2009; lo señalado en la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República; DFL Nº1/19.653, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001 que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 20.407, sobre Presupuestos del Sector Público Año 2010, la Resolución Exenta N° 1615 del Ministerio de Hacienda del año 2009; la Resolución Exenta N° 111, del Ministerio de Hacienda del año 2009, La autorización de arriendo otorgada por el oficio Ord 606, de la Directora de Presupuesto, de 9 de junio del año 2010;

CONSIDERANDO:

Que, la ley N° 20.322 que fortalece y perfecciona la jurisdicción tributaria, en su artículo N° 3, crea los nuevos Tribunales Tributarios y Aduaneros.

Que, en la comuna de Talca con territorio jurisdiccional en la VII Región del Maule surge la necesidad de arriendo de un inmueble para la instalación y posterior funcionamiento de dicho tribunal.

Que, la propiedad cuyo contrato de arriendo se aprueba mediante la presente resolución cumple con las características requeridas para el funcionamiento del referido tribunal emplazándose en una ubicación de la localidad de Talca con apropiado acceso.

R E S U E L V O:

1°.-Apruébase el siguiente contrato de arrendamiento celebrado entre la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros e "Baltierra, Quezada & Compañía Limitada", reducido a escritura pública con fecha veinte de agosto de 2010, en la notaria de Santiago de doña María Angélica Zagal Cisternas y cuyo tenor del documento es el siguiente:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUB ARRENDAMIENTO

BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA

A

UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS

En Santiago de Chile, a veinte de Agosto del año dos mil diez, ante mi, **MARIA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS,** Abogado, Notario Público Titular de la Vigésimo Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Catedral número mil doscientos sesenta y siete, comparecen, Por una parte, y la sociedad "**BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA",** Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento treinta y tres mil trescientos ochenta guión uno, **debidamente representada según se acreditará**, por don **RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS,** chileno, casado y separado totalmente de bienes, abogado, Cédula Nacional de Identidad número siete millones veintitrés mil setecientos setenta y siete guión seis, y por don **JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, según se acreditará, abogado, Cédula Nacional de Identidad número nueve millones ochocientos veintiún mil cuatrocientos diecinueve guión cuatro, todos domiciliados para estos efectos en Calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, oficina trescientos uno, de la ciudad y Comuna de Talca, de paso en ésta en adelante la "ARRENDADORA"; y por la otra, la "**UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS"**, persona jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos noventa guión siete, debidamente representada, según se acreditará, por doña **CONSTANZA MARÍA BULACIO**, chilena, casada, Ingeniera Comercial, Jefa de la Unidad Administradora de Los Tribunales Tributarios Y Aduaneros, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario número doce millones ciento veintinueve mil ochocientos cuarenta y tres guión cero, ambos domiciliados en Calle Teatinos número Ciento veinte, Piso Quinto, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante también la "ARRENDATARIA", los comparecientes, mayores de edad, quienes han acreditado su identidad con las cédulas mencionadas y declaran que se ha convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento, en adelante indistintamente el

"Contrato", que se regirá por los siguientes artículos que se indican: **PRIMERO**: **Antecedentes de la Propiedad**.- Declaran don RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS y don JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA, que su representada la sociedad "BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA", es dueña de los siguientes inmuebles: **UNO) OFICINA** número **TRESCIENTOS CUATRO,** de una superficie aproximada de ciento once coma treinta y cuatro metros cuadrados, del Tercer Piso, ubicada con el número municipal novecientos treinta y uno, por la calle Uno Norte, de la Comuna y provincia de Talca; del **ESTACIONAMIENTO números CUARENTA Y DOS,** de una superficie aproximada de trece coma veinticuatro metros cuadrados, del **ESTACIONAMIENTO número CUARENTA Y TRES,** de una superficie aproximada de doce coma noventa y ocho metros cuadrados, ambos del Segundo Piso, del Edificio denominado "PORTAL DEL MAULE", ubicado en calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, de la ciudad de Talca. Los adquirió la citada sociedad, en conjunto con otras propiedades, por compra a la sociedad QCG Inversiones y Asesorías Limitada, según escritura pública de fecha veintiocho de Julio del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez. El título de dominio rola inscrito a fojas diez mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, número cuatro mil novecientos cuarenta y dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil diez.- Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos cuatro, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión ciento diez; estacionamiento número cuarenta y dos, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y dos; y Estacionamiento número cuarenta y tres, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y tres, todos de la Comuna de Talca. DOS) **OFICINA número TRESCIENTOS CINCO,** de una superficie aproximada de ciento diez coma treinta y siete metros cuadrados, del Tercer Piso; del **ESTACIONAMIENTO número TREINTA Y NUEVE,** de una superficie aproximada de catorce coma cuarenta y tres metros cuadrados, del segundo piso, bienes que se encuentran en el Edificio "PORTAL DEL MAULE", ubicado en calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, de la ciudad de Talca. Los adquirió la citada sociedad por compra a las sociedades Baltierra y Compañía, Abogados y Paulo Duarte y Compañía Limitada, según escritura pública de fecha veintiocho de Julio del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Talca de don Ignacio Vidal

Domínguez. El título de dominio rola inscrito a fojas diez mil cuatrocientos cincuenta y dos, número cuatro mil novecientos cuarenta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil diez. Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos cinco, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión ciento once; y Estacionamientos número treinta y nueve, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión treinta y nueve, ambos de la Comuna de Talca.- TRES) A su vez, la sociedad BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA, es Arrendataria de la **OFICINA número TRESCIENTOS SEIS**, del Tercer Piso, de una superficie aproximada de ciento diez coma cincuenta y cinco metros cuadrados, ESTACIONAMIENTO número CUARENTA, de una superficie de trece coma noventa y seis metros cuadrados, del Segundo Piso, bienes que se encuentran en el Edificio "PORTAL DEL MAULE", ubicado en Calle Uno Norte número novecientos treinta y uno de la ciudad de Talca. La citada sociedad es arrendataria de este inmueble según consta del contrato de Cesión de Contrato de Arrendamiento suscrito entre Ricardo Baltierra y Compañía Abogados, Limitada y Baltierra, Quezada & Compañía Limitada con el Banco de Chile, de fecha veintidós de Julio del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Talca don Ignacio Vidal Domínguez. En tanto el arriendo entre el Banco de Chile y la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados, Limitada se otorgó por escritura pública de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga. Se deja constancia que el arriendo se encuentra inscrito a fojas diez mil novecientos treinta y nueve, número tres mil dieciséis, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil cinco. Al margen del mismo se tomó nota de la cesión de derechos antes referida. En tanto el título de dominio a nombre del Banco de Chile, propietaria del inmueble se encuentra inscrito a fojas Catorce mil quinientos ochenta y tres, número Seis mil dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil cinco.- Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos seis, Rol de Avaluó trescientos cincuenta y nueve guión ciento doce; y Estacionamiento número cuarenta, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta, ambos de la Comuna de Talca.- **CUATRO)** Es dueña además, y arrendataria en la

parte correspondiente a la oficina trescientos seis y estacionamiento número cuarenta, de los derechos proporcionales de dominio, uso y goce correspondientes, entre los cuales se encuentra el terreno en que se ubica el citado Edificio y demás bienes que se reputan comunes, de conformidad a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, y al Reglamento de Copropiedad del Citado Edificio.- Los planos correspondientes se encuentra archivados bajo los números doscientos nueve al doscientos diecisiete, al final del Registro de Propiedad del año dos mil tres, del Conservador de Bienes Raíces de Talca y modificados por los planos archivados bajo los números doscientos setenta y siete al doscientos ochenta y cinco, archivados al final del Registro de Propiedad del año dos mil tres, del mismo Conservador. Este Edificio, se encuentra construido en las siguientes propiedades: a) propiedad ubicada en calle Uno Norte número novecientos cuarenta y uno, de la ciudad de Talca, y deslinda: NORTE, con propiedad de doña Carmen Rosa Garcés viuda de Donoso; SUR; calle uno Norte; ORIENTE, con propiedad de don Francisco Solano Donoso; PONIENTE, con propiedad de la sucesión Crisólogo Molina. y b) propiedad ubicada en calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, entre dos y tres Oriente de la ciudad de Talca, que deslinda: NORTE, sucesión Mateo Donoso hoy sucesión Guillermo Donoso; SUR, calle Uno Norte; ORIENTE, Saladino Rodríguez, hoy Bernardo Mandiola; PONIENTE, Vicente Rojas y Lucina Donoso, hoy diario La Mañana..- **SEGUNDO: Objeto del Contrato.-** Por el presente instrumento, la "ARRENDADORA", la sociedad "BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA", viene en dar y entregar en Sub-Arrendamiento a la "ARRENDATARIA", la "UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS", para quien acepta y recibe su representante ya individualizada, los inmuebles consistentes en las oficinas números trescientos seis y el estacionamiento número cuarenta, también singularizados en la cláusula primera precedente. Los inmuebles individualizados se arriendan sin instalaciones, en el estado que se encuentran es que el conocido y aceptado por la "ARRENDATARIA"; **TERCERO: Destino del inmueble arrendado.-** El Arrendamiento de que da cuenta la cláusula precedente tiene por objeto la instalación y funcionamiento del Tribunal Tributario y Aduanero de la comuna de Talca, con territorio jurisdiccional de la Séptima Región del Maule.- Será condición esencial de este contrato, que la propiedad tenga destino para funcionamiento de oficinas, sin restricciones para el giro servicio público que prestará el Tribunal Tributario y Aduanero para cuyo funcionamiento

se arrienda la propiedad, quedando el arrendamiento sujeto a la condición resolutoria que de no posibilitarse dicho destino el contrato podrá resolverse en cualquier momento por la "ARRENDATARIA", como asimismo por no poder realizar esta última la habilitación requerida para el funcionamiento del referido Tribunal.- Las patentes y demás gastos para funcionamiento por parte de la "ARRENDATARIA", en la propiedad, serán de su cargo.- **CUARTO: Plazo, renovación y terminación del Contrato.-** La duración del presente contrato será de cinco años contados desde la fecha de su celebración. Una vez cumplido este plazo, el contrato se renovará por períodos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito su intención de no renovarlo, mediante carta certificada, despachada por medio de Notario Público al domicilio de la contraparte con a lo menos noventa días al vencimiento del plazo original del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.- De manera excepcional, la parte "ARRENDATARIA" podrá en el período inicial de vigencia del contrato de arrendamiento ponerle término anticipado, con un aviso escrito al arrendador, dado a lo menos noventa días de anticipación, si por decisiones fundadas de gestión gubernamental o disponibilidades en su presupuesto anual le obliguen a prescindir de continuar con el arrendamiento.- El inicio de la vigencia del contrato queda supeditada a la inscripción del arrendamiento en el Registro de hipotecas, gravámenes y prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo.- Será de responsabilidad de la "ARRENDADORA" la tramitación de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Conservador de Bienes Raíces, para la lo cual deberá proporcionar todos los antecedentes que al efecto requiera el Conservador de Bienes Raíces para efectuar dicha inscripción. La imposibilidad de materializarse la inscripción del arrendamiento por objeciones o reparos del Conservador dentro de un plazo de sesenta días contado desde la fecha del presente contrato de arrendamiento habilitará a la "ARRENDATARIA" para que se insista en la inscripción ante el Conservador por el tiempo que estime; renegociar los términos del contrato o desistirse del mismo mediante aviso por escrito, expedido por carta certificada dirigida al domicilio del arrendador, caso en el cual de pleno derecho el contrato se entenderá resuelto a la fecha de expedición de dicha comunicación.- **QUINTO: Canon de Arrendamiento.-** La renta mensual de arrendamiento será la cantidad de **DOSCIENTAS UNIDADES DE FOMENTO,** que se pagará dentro de los diez primeros días de cada mes, por mes adelantado, comprometiéndose la "ARRENDADORA", a entregar el respectivo recibo de dinero.- Dentro de los diez días siguientes

a la fecha que la "ARRENDADORA" acredite a la "ARRENDATARIA" la inscripción del presente contrato en el Registro de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo la "ARRENDATARIA" pagará a la "ARRENDADORA" el valor del arriendo devengado desde la fecha de celebración del presente contrato hasta completar la mensualidad del mes en curso, para lo cual la ARRENDADORA emitirá un comprobante de pago. Para dicho efecto, el valor correspondiente a un día de arriendo será el cuociente que se obtenga de dividir el monto de una renta mensual de arrendamiento por treinta.- La renta de arrendamiento se pagará mediante depósito de la cantidad correspondiente en la cuenta corriente bancaria que la "ARRENDADORA" indique oportunamente a la "ARRENDATARIA". Para los efectos de dicho depósito la Arrendadora señala desde ya la cuenta corriente número cero tres guión cinco nueve siete uno uno guión tres, de que es titular en el Banco Santander, oficina Talca. Si el último día del plazo fuere sábado o inhábil, el pago o depósito deberá efectuarse a más tardar el día hábil inmediatamente anterior. La parte "ARRENDADORA" podrá solicitar a la parte "ARRENDATARIA" la modificación de la forma de pago de la renta de arrendamiento.- El simple retardo en el pago de la renta, constituye a la "ARRENDATARIA" en mora, debiendo pagar interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de diez días a contar de la fecha establecida por las partes, o se repite por dos veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.- Si por cualquier causa la unidad de fomento se suprimiera, el cálculo de la renta y de cualquier otra obligación en dinero que deba reajustarse conforme a ella, se hará en base al índice de reajuste que por disposición legal la sustituya y, en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del índice de precios al consumidor (I.P.C.) del mes inmediatamente anterior al de su facturación o pago efectivo.- La "ARRENDATARIA" se obliga a pagar la renta de arrendamiento y toda otra obligación pecuniaria asumida en el presente contrato, de acuerdo a sus términos, durante la vigencia del mismo y hasta la efectiva restitución del inmueble.- **SEXTO: Gastos Comunes:** La "ARRENDATARIA" estará obligada a pagar puntualmente, junto con la renta de arrendamiento, los gastos comunes que le corresponda, es decir dentro de los cinco primeros días de cada mes.- El total de los gastos comunes, incluye consumos de luz áreas comunes y agua potable áreas comunes, extracción de basura, aseo áreas comunes, luminarias, personal a cargo de aseo áreas

comunes, gastos de mantención y demás que puedan corresponderle por el uso de la propiedad arrendada.- El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la "ARRENDADORA" para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.- El pago del impuesto territorial o contribuciones a los bienes raíces será siempre de cargo de la propietaria, quien se obliga a realizarlo dentro de plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivarse para la "ARRENDATARIA".- La "ARRENDATARIA" deberá enviar oportunamente al domicilio de la "Arrendadora", el aviso de pago de contribuciones que afecta al inmueble objeto del contrato.- **SEPTIMO: Entrega de la propiedad arrendada y pagos por el uso.-** El inmueble se entrega en esta fecha, desocupado, con las contribuciones de bienes raíces, servicios domiciliarios y toda clase de obligaciones relacionadas con el inmueble al día. A partir de esta fecha, la "ARRENDATARIA" quedará como única y exclusiva usuario del inmueble, obligándose al pago de las cuentas de consumos básicos domiciliarios, gastos comunes, y todo otro pago que corresponda realizar en su calidad de "ARRENDATARIA", motivo por el cual la "ARRENDADORA", deberá acreditar mediante la exhibición de los respectivos comprobantes de pago, antes de la entrada en vigencia del presente contrato, del total de las cuentas de consumos básicos domiciliarios de la propiedad entregada en arrendamiento y sobre la cual versa el presente contrato; circunstancia que las partes consideran esencial para su vigencia. El retraso de los pagos indicados precedentemente, dará derecho a la "ARRENDADORA" o a quien lo represente, para solicitar a la empresa de suministros respectiva la suspensión del servicio respectivo.- **OCTAVO: Obligaciones de la "Arrendataria".-** Serán obligaciones de la "ARRENDATARIA": **Uno)** Mantener la propiedad en buen estado y funcionamiento todos los artefactos sanitarios y eléctricos de la propiedad. De manera específica, y sólo de manera enunciativa, esta obligación incluye mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua.- **Dos)** Mantener la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de dicho inmueble, salvo que obedezcan a fallas estructurales o defectos de construcción del mismo.- **Tres)** No destinar el inmueble arrendado a otro rubro distinto al señalado en el presente instrumento.- **Cuatro)** No causar molestia a los vecinos y transeúntes,

con equipos musicales, ruidos molestos de cualquier índole, sea en el interior o en el exterior del inmueble.- **NOVENO: Término anticipado del contrato por parte de la "ARRENDADORA".-** La "Arrendadora" podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causas, que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato. **Uno)** Si la "Arrendataria" se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato, por dos meses consecutivos o tres veces en el periodo de un año.- **Dos)** Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio.- **Tres)** Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, o dependientes.- **Cuatro)** Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable y electricidad, por dos meses consecutivos o tres veces en el periodo de un año.- **Cinco)** Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador, distinta de las mejoras que se autorizan por la cláusula décimo tercera.- **Seis)** Si se utiliza el inmueble para otros fines, distintos a los indicados en la cláusula tercera, sin autorización de la "Arrendadora".- **DÉCIMO: Reglamento de Copropiedad.-** La "Arrendataria" declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra el inmueble materia de este contrato y respetar las disposiciones del Reglamento de Copropiedad del Edificio que declara conocer y aceptar, consignándose expresamente, de conformidad al artículo décimo de dicho reglamento que la infracción de la "ARRENDATARIA" de cualquiera de las disposiciones de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, de su Reglamento y del reglamento de copropiedad antes referido será causal de término del arrendamiento. La "ARRENDADORA", se compromete a realizar todas aquellas actuaciones que se requieran por la Comunidad para que la "ARRENDATARIA" pueda hacer uso de los derechos que le concede el presente contrato.- **DECIMO PRIMERO: Prohibiciones de ceder y subarrendar y otras de la "Arrendataria".-** Queda prohibido expresamente, a la "Arrendataria", subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble y /o el presente contrato; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.- **DECIMO SEGUNDO: Autorizaciones para letreros exteriores.-** La "ARRENDADORA" autoriza expresamente a la "ARRENDATARIA" para colocar letreros exteriores, siempre y cuando se apegue a lo expresado en la ley y reglamentación vigente y sea

de su cargo. En este acto se le confiere poder especial a la "ARRENDATARIA" para solicitar ante la entidad o autoridad competente las autorizaciones y permisos que correspondan para la instalación de letreros, que serán de cargo exclusivo de la "ARRENDATARIA".- **DECIMO TERCERO**: **Mejoras**.- La "ARRENDATARIA" queda facultada expresamente por el presente contrato, para introducir en la propiedad, todas las mejoras, variaciones y/o transformaciones interiores destinadas a la instalación y habilitación de los locales para la finalidad señalada en la cláusula segunda, durante toda la vigencia del contrato, que se califiquen como obras menores. Lo anterior se entiende sin perjuicio que las mejoras, variaciones y transformaciones que se introduzcan en la propiedad arrendada deberán en todo momento ser informada a la "ARRENDADORA" y adecuarse a la normativa legal y reglamentaria vigente. La "ARRENDADORA" se obliga también desde ya a otorgar todas y cada una de las facilidades, declaraciones, suscripción de documentos, planos, documentación y antecedentes técnicos y de cualquier otra índole que se requieran para obtener las autorizaciones y permisos que correspondan.- Obligaciones todas las cuales las partes elevan a la calidad de esenciales del presente contrato de arrendamiento.- Al término, por cualquier causa del presente Contrato, la "ARRENDATARIA" deberá restituir el Inmueble con todas las mejoras que le haya introducido, las que quedarán a beneficio exclusivo de la "ARRENDADORA", salvo que éstas puedan ser retiradas sin detrimento del Inmueble. En este último caso, las mejoras deben ser retiradas a más tardar el día que, de conformidad al presente Contrato, deba ser restituido el Inmueble. En caso contrario, dichas mejoras quedarán a beneficio exclusivo de la "ARRENDADORA", sin derecho a indemnización alguna para la "ARRENDATARIA". Todo ello sin perjuicio de los acuerdos escritos a que puedan llegar las partes comparecientes durante la vigencia del presente Contrato.- **DÉCIMO CUARTO: Obligaciones impuestas por la Autoridad**.- Será 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 se destinará el inmueble arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, publicitarias o reglamentarias.- Será responsabilidad de la "ARRENDATARIA" la tramitación y adecuación ante la Municipalidad de Talca, de todo lo relacionado con los permisos municipales, letreros y patentes necesarias para el buen funcionamiento de la propiedad, los cuales serán de cargo exclusivo de la "ARRENDATARIA",

con las autorizaciones escritas que, toda vez que se requiera, deberá otorgar la "ARRENDADORA". Si decisiones de autoridad, ajenas a la voluntad de la "ARRENDATARIA", modifican las condiciones para el funcionamiento del tribunal tributario y aduanero para el cual contrató la propiedad que arrienda, la habilitarán para desahuciar el contrato de arrendamiento una vez conocida la decisión definitiva de la autoridad.- **DECIMO QUINTO: Restitución de la Propiedad.-** La "ARRENDATARIA" se obliga a restituir el inmueble inmediatamente finalizado el Contrato. La entrega deberá hacerse mediante ACTA, que será suscrita por los representantes, quienes firmarán conforme bajo las siguientes condiciones: La "ARRENDATARIA" deberá entregar las llaves de la propiedad, al representante legal o a la persona que para estos efectos designe la "ARRENDADORA".- La propiedad arrendada deberá entregarse en perfecto estado de conservación y totalmente limpia.-Deberá exhibir todos los recibos de servicio /agua, energía eléctrica, gas, gastos comunes y otros similares no incluidos en el arriendo/, debidamente cancelados y que acrediten el pago de los servicios hasta el último día que ocupó el inmueble.- Si la "ARRENDATARIA", por razones de funcionamiento necesitara modificar la potencia contratada del local, esta deberá solicitar el cambio y contratarla directamente a la Compañía de Electricidad asumiendo todos los costos hasta el término del contrato de servicio y liberando a la "ARRENDADORA" de cualquier obligación con la Compañía de Electricidad. Al término del presente contrato, la "ARRENDATARIA" a su costo deberá entregar el local con la misma potencia y servicio eléctrico que lo recibió.- **DECIMO SEXTO: Garantía.-** Con el objeto de garantizar la conservación del inmueble y su posterior restitución en buen estado, la "ARRENDATARIA" entregará dentro de los diez días siguientes a la fecha que la "ARRENDADORA" le acredite la inscripción del presente contrato en el Registro de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo a la "ARRENDATARIA" la suma en dinero equivalente a un mes de renta de arrendamiento, que la "ARRENDADORA" se obliga a restituir debidamente reajustada dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble, quedando expresamente facultada la "ARRENDADORA" para descontar los perjuicios y deterioros ocasionados a la propiedad arrendada por el uso que le ha dado la "ARRENDATARIA". La "ARRENDATARIA" no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes.- **DECIMO SEPTIMO.- Multa por no restitución oportuna.-** La no restitución de la propiedad en la fecha indicada en la cláusula décimo quinta del presente contrato, hará incurrir a la

"Arrendataria" en una multa de dos coma cinco unidades de fomento diarias, /dos coma cinco unidades de fomento/ desde la fecha que debió hacer entrega hasta la fecha de entrega material de ésta, monto en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo de los perjuicios producidos. Dicha multa será de cinco unidades de fomento diarias /cinco unidades de fomento/ cuando el retardo en la entrega del inmueble corresponda a dolo, culpa y/o negligencia de la parte "ARRENDATARIA".- Todo ello sin perjuicio del pago de las rentas de arrendamiento correspondiente al período en que la Arrendataria no entregó la propiedad oportunamente.

DECIMO OCTAVO.- Visitas.- La "ARRENDADORA" tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por sus mandatarios, la propiedad, comprometiéndose la "Arrendataria" a otorgarle las facilidades necesarias.- DECIMO NOVENO: Responsabilidad por robos.- La "Arrendadora" no responderá de manera alguna por robos que pueda sufrir la propiedad arrendada, ni por los perjuicios que pueda sufrir la "ARRENDATARIA" a causa de sismo, incendio, inundaciones, filtraciones y otros hechos similares.- VIGÉSIMO: Declaración de conocimiento contrato que indica: Por el presente instrumento la Sub Arrendataria de la oficina número trescientos seis y estacionamiento número cuarenta la "UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS", actuando por medio de su representante ya indicada, declara que a tomado conocimiento y acepta los términos del contrato de Arrendamiento suscrito entre el Banco de Chile y la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados Limitada, en especial de su cláusula Undécimo, que contienen las condiciones que permiten a ésta última sub arrendar, suscrito por escritura pública de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil cinco ante el Notario de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga. Asimismo declaran conocer la novación de dicho contrato, mediante la cual la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados Limitada, con expresa autorización del Banco de Chile cedió todos sus derechos en ese contrato a la Sociedad Baltierra, Quezada y Compañía Limitada, novación que se celebró por escritura pública de fecha veintidós de Julio del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Talca don Ignacio Vidal Domínguez. **VIGÉSIMO PRIMERO: Gastos.** Los gastos de formalización del presente contrato serán pagados por mitades entre las partes "ARRENDADORA" Y "ARRENDATARIA".- La "ARRENDATARIA" reembolsará a la "ARRENDADORA" la parte que le corresponda en el pago de los gastos de formalización dentro de los diez días siguientes a la fecha que la "Arrendadora" le acredite a la "Arrendataria" la inscripción del arriendo en el Conservador de

Bienes Raíces. Dentro de ese mismo plazo la "ARRENDATARIA" pagará los demás gastos asociados a la celebración del presente contrato. - **VIGÉSIMO SEGUNDO: Autorización Especial.** Las partes convienen en que "La Arrendadora" estará facultada para vender o enajenar a cualquier titulo una cualquiera o todas las oficinas y/o estacionamientos arrendados, a condición que el nuevo adquirente se obligue a respetar en forma integra el presente contrato y sus eventuales modificaciones. De producirse el evento indicado y habiendo constancia en la venta o enajenación que el nuevo adquirente se obliga a respetar en forma integra el presente arrendamiento, asumiendo la posición contractual de "La Arrendadora", se tendrá para todos los efectos legales y contractuales por verificada la condición anotada. **VIGÉSIMO TERCERO**: **Facultad**. Queda facultado el portador de copia autorizada de esta escritura para recabar del Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones, inscripciones, reinscripciones y demás trámites que procedan para la debida inscripción de esta compraventa, como para suscribir por si solo las minutas que se requieran para dicho efecto.- **VIGESIMO CUARTO**: **Facultad Especial**: Por este acto las partes otorgan mandato especial a la abogada doña Alicia Paz Cruz Cottenie, para que en nombre de los comparecientes otorgue y suscriba los instrumentos públicos o privados que se requieran para aclarar, rectificar, ratificar o complementar en sentido amplio tanto esta escritura de arriendo, como los títulos anteriores relativos al inmueble objeto de este acto, sin alterar los elementos esenciales del contrato; en especial y a modo meramente ejemplar se mencionan la corrección de errores de copia, de cita y numéricos; y para requerir además si procediere, la enmienda de errores en la inscripción que respecto del inmueble objeto de este acto guarda el señor Conservador respectivo.- **VIGÉSIMO QUINTO**: **Domicilio.-** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca y se someten, desde luego a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.- **VIGÉSIMO SEXTO**: **Personerías: La personería de don Ricardo Marcelo Baltierra O'Kuinghttons y de don Juan Carlos Quezada Apablaza, para actuar en representación de BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA**, consta de la escritura de fecha dos de junio del año dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Talca de don Adolfo Pino Parra, la que no se inserta por ser conocida del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. La **personería de doña Constanza María Bulacio para representar a Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros** de la Subsecretaría de Hacienda, emana de la letra c) del artículo

veintidós, del artículo primero de la ley número veinte mil trescientos veintidós y de la Resolución de la Subsecretaría de Hacienda número ciento once, de dos mil nueve, publicada en el Diario Oficial de fecha tres de septiembre de dos mil nueve. Tales documentos de personería no se insertan por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. Se insertan los siguientes antecedentes. **"TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos cuatro. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión ciento diez. Total Deuda No Vencida: trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos dos pesos.- Deuda no Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento setenta y cuatro mil setecientos un pesos; Deuda No vencida treinta NOV. Dos mil diez: ciento setenta y cuatro mil setecientos un pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box cuarenta y dos: Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y dos. Total Deuda No Vencida:: dieciocho mil dieciocho pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil nueve pesos; deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: nueve mil nueve.- pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos cinco. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión ciento once. Total Deuda No Vencida : trescientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho pesos.-- Deuda no Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento sesenta y tres mil ciento cuarenta y cuatro pesos.- Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ciento setenta y tres mil ciento cuarenta y cuatro pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho - dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box treinta y nueve. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión treinta y nueve. Total Deuda No Vencida : diecinueve mil cuatrocientos sesenta pesos.- Deuda no Vencida treinta Sep. Dos mil diez nueve mil setecientos treinta pesos;- Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: nueve mil setecientos treinta pesos.- Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho - dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** Nombre:

Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos seis. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión ciento doce. Total Deuda No Vencida : trescientos cuarenta y ochocientos cuarenta y ocho pesos-- Deuda no Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento sesenta y cuatro mil trescientos veinticuatro pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ciento setenta y cuatro mil trescientos veinticuatro pesos.- Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho - dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box Cuarenta. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta. Total Deuda No Vencida : diecinueve mil trescientos diez pesos.-- Deuda no Vencida treinta Sep. Dos mil diez nueve mil cincuenta y cinco pesos.-- Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: nueve mil seiscientos cincuenta y cinco pesos.- Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho - dos mil diez.- Conforme.- Minuta redactada por el abogado don Manuel Brito Vignales En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Anotada en el Repertorio de escrituras públicas con el número mil ochenta y dos guión dos mil diez. Se da copia. Doy Fe.-

Leído, se ratifican y firman: RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS.- RUT Nº 7.023.777-6.- REPRESENTANTE LEGAL BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA.- RUT.: 76.133.380-1.- JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA.- RUT Nº 9.821.419-4.- REPRESENTANTE LEGAL BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA. RUT N° 76.133.380-1.- CONSTANZA MARIA BULACIO.- RUT. N° 12.129.843-0.- DIRECTORA DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS.- RUT. N° 61.979.490-7."

GOBIERNO DE
CHILE
MINISTERIO DE HACIENDA

Reg.263xx
01/06/2010

ORD. 606 /

ANT.: Ords. N°s 42, 43 y 44, de la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros.

MAT.: Autoriza arriendo de inmuebles.

SANTIAGO, - 9 JUN. 2010

DE: DIRECTORA DE PRESUPUESTOS

A: SRA. JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS

1.- Mediante documento señalado en antecedentes, la Subsecretaría de Hacienda remite oficio en que la Unidad Administradora ha solicitado autorización para arrendar oficinas destinadas al funcionamiento de los tribunales tributarios y aduaneros en las ciudades de Talca, La Serena y Punta Arenas, correspondientes a las regiones del Maule, de Coquimbo y de Magallanes y la Antártica Chilena, respectivamente.

2.- Vistos los antecedentes, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley N° 20.407, esta Dirección autoriza suscribir los siguientes contratos de arrendamiento:
- Inmueble ubicado en Calle Colón N° 495, de la comuna de La Serena, con una superficie aproximada de 378 m2. La renta mensual asciende a UF 71. El plazo del contrato de arriendo es de cinco años, el que podrá renovarse automáticamente.
- Oficinas N°s 304, 305 y 306, del Edificio Portal del Maule, ubicado en Uno Norte N° 931, en la comuna de Talca, con una superficie aproximada de 332,26 m2. La renta mensual asciende a UF 200, más gastos comunes. El plazo del contrato de arriendo es de cinco años, el que podrá renovarse automáticamente.
- Inmueble ubicado en calle O'Higgins N° 1198, de la comuna de Punta Arenas, con una superficie aproximada de 423,3 m2. La renta mensual asciende a UF 95. El plazo del contrato de arriendo es de cinco años, el que podrá renovarse automáticamente.

3.- El gasto que involucre la presente autorización será financiado con cargo al presupuesto vigente del subtítulo 24, Item 03, Asignación 001, "Tribunales Tributarios y Aduaneros", de la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros y, deberá enmarcarse a los recursos que anualmente consulte su presupuesto.

Saluda atentamente a US.

DIRECCION DE PRESUPUESTOS
DIRECTORA
MINISTERIO DE HACIENDA

ROSANNA COSTA COSTA
Directora de Presupuestos

Distribución:
. Sra. Jefa Unidad Administradora Tribunales Tributarios y Aduaneros.
. Sector Económico.
. Sector Inversiones
. Oficina de Partes DIPRES.

04597

CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y DE COMERCIO

T A L C A

F: 0060113 D: RICA N: 0883303 C: 0001917 1

CERTIFICADO DE HIPOTECAS, GRAVAMENES,
ENTREDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Del Inmueble inscrito a Fojas 10454 , Numero 04942 , del Registro de Propiedad de 2010 , ubicado en la Comuna de TALCA que corresponde a OFICINAS Nos: 303 y 304 ambas del 3er. Piso; ESTACIONAMIENTOS Nos: 42, 43 y 44 todos del 2do. Piso; DERECHOS DE DOMINIO USO; GOCE Y DEMAS BIENES QUE SE REPUTAN COMUNES del EDIFICIO PORTAL DEL MAULE, ubicado en calle 1 Norte de 951 , de propiedad de BALTIERRA QUEZADA & COMPAÑIA LIMITADA .

Revisados los Indices del Registro de Hipotecas y Gravamenes durante TREINTA años a la fecha, certifico que la propiedad individualizada precedentemente tiene en dicho periodo TRES inscripcion(es) vigente(s):

01) REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, inscrito a Fojas 00557 , Numero 00269 de 2005 en favor de CONDOMINIO "EDIFICIO PORTAL MAULE"

02) HIPOTECA, inscrita a Fojas 06075 , Numero 01706 de 2010 en favor de BANCO SANTANDER-CHILE, POR 5651,2 UF. DE PRIMER GRADO CON CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL,

03) ARRIENDO, inscrito a Fojas 06277 , Numero 01830 de 2010 en favor de UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS. SOBRE OF. 304 EST. 43 Y 43.- TRIBUTARIOS Y ADUANEROS, SOBRE OF. 305 ESTAC. 39

Talca , 01 de Septiembre de 2010

Revisados igualmente durante TREINTA AÑos los Indices del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, certifico que la referida propiedad tiene en dicho periodo UNA inscripcion(es) vigente(s):

01) PROHIBICION, inscrita a Fojas 12176 , Numero 02664 de 2010 en favor de BANCO SANTANDER-CHILE, DE ENAJENAR, GRAVAR Y CELEBRAR CONTRATO ALGUNO RELATIVO AL INMUEBLE SIN CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR.

Talca , 01 de Septiembre de 2010

CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y DE COMERCIO

T A L C A

F. 0059035 - D. TALCA - E. 0567403 C. 0001917 1

CERTIFICADO DE HIPOTECAS , GRAVAMENES ,
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Del inmueble inscrito a Fojas 10452 , Numero 04941 , del Registro de Propiedad de 2010 , ubicado en la Comuna de TALCA que corresponde a : OFICINAS: 302 y 305 Ambos del 3er Piso; ESTACIONAMIENTO No 33 y 39; DERECHOS de DOMINIO, USO, GOCE y BIENES que se REPUTAN COMUNES EDIFICIO PORTAL DEL MAULE, ubicado en calle UNO NORTE No 951 , de propiedad de BALTIERRA QUEZADA & COMPAÑIA LIMITADA.-

Revisados los Indices del Registro de Hipotecas y Gravamenes durante TREINTA anos a la fecha, certifico que la propiedad individualizada precedentemente tiene en dicho periodo TRES inscripcion(es) vigente(s).-

01) REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, inscrito a Fojas 00557 , Numero 00250 de 2003 en favor de CONDOMINIO EDIFICIO PORTAL DEL MAULE

02) HIPOTECA, inscrita a Fojas 06073 , Numero 01705 de 2010 en favor de BANCO SANTANDER-CHILE, Por 2633,24 Uf.- DE PRIMER GRADO CON CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL,

03) ARRIENDO, inscrito a Fojas 06277 , Numero 01830 de 2010 en favor de UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS. SOBRE OF. 304 EST. 43 Y 43.- TRIBUTARIOS Y ADUANEROS. SOBRE OF. 305 ESTAC. 39

Talca , 01 de Septiembre de 2010

Revisados igualmente durante TREINTA ANos los Indices del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enagenar, certifico que la referida propiedad tiene en dicho periodo UNA inscripcion(es) vigente(s).-

01) PROHIBICION, inscrita a Fojas 12178 , Numero 02565 de 2010 en favor de BANCO SANTANDER-CHILE, DE ENAJENAR, GRAVAR Y CELEBRAR CONTRATO ALGUNO RELATIVO AL INMUEBLE SIN CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR.

Talca , 01 de Septiembre de 2010

CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y DE COMERCIO

T A L C A

F: 0056957 -n. RICA D. 0553103 C. 0001917 1

CERTIFICADO DE HIPOTECAS , GRAVAMENES ,
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Del inmueble inscrito a Fojas 14583 , Numero 06002 , del Registro de Propiedad de 2005 , ubicado en la Comuna de TALCA que corresponde a OFICINA No. 506 de 110,55 M2., del 5er Piso; ESTACIONAMIENTO No 40 y 41 del 2o Piso; DERECHOS DE DOMINIO, USO, GOCE y BIENES QUE SE REPUTAN COMUNES del EDIF. PORTAL DEL MAULE, ubicado en calle Uno Norte No 951 , de propiedad de BANCO DE CHILE

Revisados los Indices del Registro de Hipotecas y Gravamenes durante TREINTA anos a la fecha, certifico que la propiedad individualizada precedentemente tiene en dicho periodo TRES inscripcion(es) vigente(s).-

(01) REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, Inscrito a Fojas 00557 , Numero 00269 de 2003 en favor de CONDOMINIO EDIFICIO PORTAL DEL MAULE

(02) ARRIENDO, Inscrito a Fojas 10959 , Numero 03016 de 2005 en favor de BALTIERRA, QUEZADA Y COMPANIA LIMITADA.-

(03) UN SUBARRIENDO, a Fojas 06279 , Numero 01851 de 2010 en favor de UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS.- SOBRE OF.506 Y ESTAC. 40, RESPECTO DE ARRIENDO No 3016 DE 2005.-

Talca , 01 de Septiembre de 2010

Revisados igualmente durante TREINTA AÑOS los Indices del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, certifico que la referida propiedad NO tiene en dicho periodo inscripciones vigentes.-

Talca , 01 de Septiembre de 2010

P: 234301
20/08/10

3/c

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PÚBLICO
CATEDRAL 1267 FAX 6621833
TELÉFONOS: 6621831 – 6621833
e-mail: m.a.zagal@terra.cl
SANTIAGO - CHILE

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

REPERTORIO N°1082-2010 **A.M.G.**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUB ARRENDAMIENTO

BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA
A
UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS

En Santiago de Chile, a veinte de Agosto del año dos mil diez, ante mí, **MARIA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS,** Abogado, Notario Público Titular de la Vigésimo Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Catedral número mil doscientos sesenta y siete, comparecen, Por una parte, la sociedad **"BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA"**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento treinta y tres mil trescientos ochenta guión uno, **debidamente representada según se acreditará,** por don **RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, abogado, Cédula Nacional de Identidad número siete millones veintitrés mil setecientos setenta y siete guión seis, **y por don JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA,** chileno, casado y separado totalmente de bienes, según se acreditará, abogado, Cédula Nacional de Identidad número nueve millones ochocientos veintiún mil

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

cuatrocientos diecinueve guión cuatro, todos domiciliados para estos efectos en Calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, oficina trescientos uno, de la ciudad y Comuna de Talca, de paso en ésta, en adelante la "ARRENDADORA"; y por la otra, la **"UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS"**, persona jurídica de derecho público, Rol Único Tributario número sesenta y un millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos noventa guión siete, debidamente representada, según se acreditará, por doña **CONSTANZA MARÍA BULACIO,** chilena, casada, Ingeniera Comercial, Jefa de la Unidad Administradora de Los Tribunales Tributarios Y Aduaneros, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario número doce millones ciento veintinueve mil ochocientos cuarenta y tres guión cero, ambos domiciliados en Calle Teatinos número Ciento veinte, Piso Quinto, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante también la "ARRENDATARIA", los comparecientes, mayores de edad, quienes han acreditado su identidad con las cédulas mencionadas y declaran que se ha convenido en el siguiente Contrato de Arrendamiento, en adelante indistintamente el "Contrato", que se regirá por los siguientes artículos que se indican: **PRIMERO: Antecedentes de la Propiedad.-** Declaran don RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS y don JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA, que su representada la sociedad "BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑIA LIMITADA", es dueña de los siguientes inmuebles: **UNO) OFICINA número TRESCIENTOS CUATRO**, de una superficie aproximada de ciento once coma treinta y cuatro metros cuadrados, del Tercer Piso, ubicada con el número municipal novecientos treinta y uno, por la calle Uno Norte, de

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PÚBLICO
CATEDRAL 1267 FAX 6621833
TELÉFONOS: 6621831 – 6621833
e-mail: m.a.zagal@terra.cl
SANTIAGO - CHILE

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

la Comuna y Provincia de Talca; del **ESTACIONAMIENTO números CUARENTA Y DOS,** de una superficie aproximada de trece coma veinticuatro metros cuadrados, del **ESTACIONAMIENTO número CUARENTA Y TRES**, de una superficie aproximada de doce coma noventa y ocho metros cuadrados, ambos del Segundo Piso, del Edificio denominado "PORTAL DEL MAULE", ubicado en calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, de la ciudad de Talca. Los adquirió la citada sociedad, en conjunto con otras propiedades, por compra a la sociedad QCG Inversiones y Asesorías Limitada, según escritura pública de fecha veintiocho de Julio del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez. El título de dominio rola inscrito a fojas diez mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, número cuatro mil novecientos cuarenta y dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil diez.- Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos cuatro, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión ciento diez; estacionamiento número cuarenta y dos, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y dos; y Estacionamiento número cuarenta y tres, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y tres, todos de la Comuna de Talca. **DOS) OFICINA número TRESCIENTOS CINCO,** de una superficie aproximada de ciento diez coma treinta y siete metros cuadrados, del Tercer Piso; del **ESTACIONAMIENTO número TREINTA Y NUEVE,** de una superficie aproximada de catorce coma cuarenta y tres metros cuadrados, del segundo piso, bienes que se encuentran en el Edificio "PORTAL DEL MAULE", ubicado en calle Uno

10444/10
4942/10
60113

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

Norte número novecientos treinta y uno, de la ciudad de Talca. Los adquirió la citada sociedad por compra a las sociedades Baltierra y Compañía, Abogados y Paulo Duarte y Compañía Limitada, según escritura pública de fecha veintiocho de Julio del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Talca de don Ignacio Vidal Domínguez. El título de dominio rola inscrito a fojas diez mil cuatrocientos cincuenta y dos, número cuatro mil novecientos cuarenta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil diez. Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos cinco, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión ciento once; y Estacionamientos número treinta y nueve, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión treinta y nueve, ambos de la Comuna de Talca.- TRES) A su vez, la sociedad BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA, es Arrendataria de la **OFICINA número TRESCIENTOS SEIS,** del Tercer Piso, de una superficie aproximada de ciento diez coma cincuenta y cinco metros cuadrados, **ESTACIONAMIENTO número CUARENTA,** de una superficie de trece coma noventa y seis metros cuadrados, del Segundo Piso, bienes que se encuentran en el Edificio "PORTAL DEL MAULE", ubicado en Calle Uno Norte número novecientos treinta y uno de la ciudad de Talca. La citada sociedad es arrendataria de este inmueble según consta del contrato de Cesión de Contrato de Arrendamiento suscrito entre Ricardo Baltierra y Compañía Abogados, Limitada y Baltierra, Quezada & Compañía Limitada con el Banco de Chile, de fecha veintidós de Julio del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Talca don Ignacio

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PÚBLICO
CATEDRAL 1267 FAX 6621833
TELÉFONOS: 6621831 – 6621833
e-mail: m.a.zagal@terra.cl
SANTIAGO - CHILE

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

Vidal Domínguez. En tanto el arriendo entre el Banco de Chile y la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados, Limitada se otorgó por escritura pública de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga. Se deja constancia que el arriendo se encuentra inscrito a fojas diez mil novecientos treinta y nueve, número tres mil dieciséis, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año dos mil cinco. Al margen del mismo se tomó nota de la cesión de derechos antes referida.- En tanto el título de dominio a nombre del Banco de Chile, propietaria del inmueble se encuentra inscrito a fojas Catorce mil quinientos ochenta y tres, número Seis mil dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil cinco.- Para los efectos del impuesto territorial el inmueble se encuentran enrolados bajo los siguientes números de Roles de Avaluó: La Oficina número Trescientos seis, Rol de Avaluó trescientos cincuenta y nueve guión ciento doce; y Estacionamiento número cuarenta, Rol de Avaluó número trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta, ambos de la Comuna de Talca.- **CUATRO)** Es dueña además, y arrendataria en la parte correspondiente a la oficina trescientos seis y estacionamiento número cuarenta, de los derechos proporcionales de dominio, uso y goce correspondientes, entre los cuales se encuentra el terreno en que se ubica el citado Edificio y demás bienes que se reputan comunes, de conformidad a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, y al Reglamento de Copropiedad del Citado Edificio.- Los planos correspondientes se encuentra archivados bajo los números doscientos nueve al doscientos diecisiete, al final del Registro de Propiedad del año dos mil tres, del

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

Conservador de Bienes Raíces de Talca y modificados por los planos archivados bajo los números doscientos setenta y siete al doscientos ochenta y cinco, archivados al final del Registro de Propiedad del año dos mil tres, del mismo Conservador. Este Edificio, se encuentra construido en las siguientes propiedades: a) propiedad ubicada en calle Uno Norte número novecientos cuarenta y uno, de la ciudad de Talca, y deslinda: NORTE, con propiedad de doña Carmen Rosa Garcés viuda de Donoso; SUR; calle uno Norte; ORIENTE, con propiedad de don Francisco Solano Donoso; PONIENTE, con propiedad de la sucesión Crisólogo Molina. y b) propiedad ubicada en calle Uno Norte número novecientos treinta y uno, entre dos y tres Oriente de la ciudad de Talca, que deslinda: NORTE, sucesión Mateo Donoso hoy sucesión Guillermo Donoso; SUR, calle Uno Norte; ORIENTE, Saladino Rodríguez, hoy Bernardo Mandiola; PONIENTE, Vicente Rojas y Lucina Donoso, hoy diario La Mañana..- **SEGUNDO: Objeto del Contrato.-** Por el presente instrumento, la "ARRENDADORA", la sociedad "BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA", viene en dar y entregar en arrendamiento a la "ARRENDATARIA", la "UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS", para quien acepta y recibe su representante ya individualizada, los inmuebles consistentes en las oficinas números trescientos cuatro y trescientos cinco, y los estacionamientos números treinta y nueve, cuarenta y dos y cuarenta y tres, singularizados en la cláusula primera precedente. A su vez la sociedad "BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA", viene en dar y entregar en Sub-Arrendamiento a la "ARRENDATARIA", la "UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

ADUANEROS", para quien acepta y recibe su representante ya individualizada, los inmuebles consistentes en la oficina número trescientos seis y el estacionamiento número cuarenta, también singularizados en la cláusula primera precedente. Los inmuebles individualizados se arriendan sin instalaciones, en el estado que se encuentran el que es conocido y aceptado por la "ARRENDATARIA".- **TERCERO: Destino del inmueble arrendado.-** El Arrendamiento de que da cuenta la cláusula precedente tiene por objeto la instalación y funcionamiento del Tribunal Tributario y Aduanero de la comuna de Talca, con territorio jurisdiccional de la Séptima Región del Maule.- Será condición esencial de este contrato, que la propiedad tenga destino para funcionamiento de oficinas, sin restricciones para el giro servicio público que prestará el Tribunal Tributario y Aduanero para cuyo funcionamiento se arrienda la propiedad, quedando el arrendamiento sujeto a la condición resolutoria que de no posibilitarse dicho destino el contrato podrá resolverse en cualquier momento por la "ARRENDATARIA", como asimismo por no poder realizar esta última la habilitación requerida para el funcionamiento del referido Tribunal.- Las patentes y demás gastos para funcionamiento por parte de la "ARRENDATARIA", en la propiedad, serán de su cargo.- **CUARTO: Plazo, renovación y terminación del Contrato.-** La duración del presente contrato será de cinco años contados desde la fecha de su celebración. Una vez cumplido este plazo, el contrato se renovará por períodos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito su intención de no renovarlo, mediante carta certificada, despachada por medio de Notario Público al domicilio de la contraparte con a lo menos noventa días al vencimiento del plazo original del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.- De manera excepcional, la parte

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

"ARRENDATARIA" podrá en el período inicial de vigencia del contrato de arrendamiento ponerle término anticipado, con un aviso escrito al arrendador, dado a lo menos noventa días de anticipación, si por decisiones fundadas de gestión gubernamental o disponibilidades en su presupuesto anual le obliguen a prescindir de continuar con el arrendamiento.- El inicio de la vigencia del contrato queda supeditada a la inscripción del arrendamiento en el Registro de hipotecas, gravámenes y prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo.- Será de responsabilidad de la "ARRENDADORA" la tramitación de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Conservador de Bienes Raíces, para la lo cual deberá proporcionar todos los antecedentes que al efecto requiera el Conservador de Bienes Raíces para efectuar dicha inscripción. La imposibilidad de materializarse la inscripción del arrendamiento por objeciones o reparos del Conservador dentro de un plazo de sesenta días contado desde la fecha del presente contrato de arrendamiento habilitará a la "ARRENDATARIA" para que se insista en la inscripción ante el Conservador por el tiempo que estime; renegociar los términos del contrato o desistirse del mismo mediante aviso por escrito, expedido por carta certificada dirigida al domicilio del arrendador, caso en el cual de pleno derecho el contrato se entenderá resuelto a la fecha de expedición de dicha comunicación.- **QUINTO: Canon de Arrendamiento**.- La renta mensual de arrendamiento será la cantidad **de DOSCIENTAS UNIDADES DE FOMENTO**, que se pagará dentro de los diez primeros días de cada mes, por mes adelantado, comprometiéndose la "ARRENDADORA", a entregar el respectivo recibo de dinero.- Dentro de los diez días siguientes

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

a la fecha que la "ARRENDADORA" acredite a la "ARRENDATARIA" la inscripción del presente contrato en el Registro de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo la "ARRENDATARIA" pagará a la "ARRENDADORA" el valor del arriendo devengado desde la fecha de celebración del presente contrato hasta completar la mensualidad del mes en curso, para lo cual la ARRENDADORA emitirá un comprobante de pago. Para dicho efecto, el valor correspondiente a un día de arriendo será el cuociente que se obtenga de dividir el monto de una renta mensual de arrendamiento por treinta.- La renta de arrendamiento se pagará mediante depósito de la cantidad correspondiente en la cuenta corriente bancaria que la "ARRENDADORA" indique oportunamente a la "ARRENDATARIA". Para los efectos de dicho depósito la Arrendadora señala desde ya la cuenta corriente número cero tres guión cinco nueve siete uno uno guión tres, de que es titular en el Banco Santander, oficina Talca. Si el último día del plazo fuere sábado o inhábil, el pago o depósito deberá efectuarse a más tardar el día hábil inmediatamente anterior. La parte "ARRENDADORA" podrá solicitar a la parte "ARRENDATARIA" la modificación de la forma de pago de la renta de arrendamiento.- El simple retardo en el pago de la renta, constituye a la "ARRENDATARIA" en mora, debiendo pagar interés corriente sobre la renta mensual. Si el retardo en el pago de la renta excede de diez días a contar de la fecha establecida por las partes, o se repite por dos veces, será motivo plausible para poner fin al contrato de arrendamiento; todo sin perjuicio de pagar las rentas adeudadas, sus intereses y reajustes.- Si por cualquier causa la unidad de fomento se suprimiera, el cálculo de la renta y de cualquier otra obligación

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

en dinero que deba reajustarse conforme a ella, se hará en base al índice de reajuste que por disposición legal la sustituya y, en caso de no haber tal disposición legal, se pagará reajustada en el mismo porcentaje de variación del índice de precios al consumidor (I.P.C.) del mes inmediatamente anterior al de su facturación o pago efectivo.- La "ARRENDATARIA" se obliga a pagar la renta de arrendamiento y toda otra obligación pecuniaria asumida en el presente contrato, de acuerdo a sus términos, durante la vigencia del mismo y hasta la efectiva restitución del inmueble.- **SEXTO: Gastos Comunes:** La "ARRENDATARIA" estará obligada a pagar puntualmente, junto con la renta de arrendamiento, los gastos comunes que le corresponda, es decir dentro de los cinco primeros días de cada mes.- El total de los gastos comunes, incluye consumos de luz áreas comunes y agua potable áreas comunes, extracción de basura, aseo áreas comunes, luminarias, personal a cargo de aseo áreas comunes, gastos de mantención y demás que puedan corresponderle por el uso de la propiedad arrendada.- El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho a la "ARRENDADORA" para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.- El pago del impuesto territorial o contribuciones a los bienes raíces será siempre de cargo de la propietaria, quien se obliga a realizarlo dentro de plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieren derivarse para la "ARRENDATARIA".- La "ARRENDATARIA" deberá enviar oportunamente al domicilio de la "Arrendadora", el aviso de pago de contribuciones que afecta al inmueble objeto del contrato.- **SEPTIMO: Entrega de la propiedad arrendada y pagos por el uso.-** El inmueble se entrega en esta fecha, desocupado, con las contribuciones de

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

bienes raíces, servicios domiciliarios y toda clase de obligaciones relacionadas con el inmueble al día. A partir de esta fecha, la "ARRENDATARIA" quedará como única y exclusiva usuario del inmueble, obligándose al pago de las cuentas de consumos básicos domiciliarios, gastos comunes, y todo otro pago que corresponda realizar en su calidad de "ARRENDATARIA", motivo por el cual la "ARRENDADORA", deberá acreditar mediante la exhibición de los respectivos comprobantes de pago, antes de la entrada en vigencia del presente contrato, del total de las cuentas de consumos básicos domiciliarios de la propiedad entregada en arrendamiento y sobre la cual versa el presente contrato; circunstancia que las partes consideran esencial para su vigencia. El retraso de los pagos indicados precedentemente, dará derecho a la "ARRENDADORA" o a quien lo represente, para solicitar a la empresa de suministros respectiva la suspensión del servicio respectivo.- **OCTAVO: Obligaciones de la "Arrendataria".-** Serán obligaciones de la "ARRENDATARIA": **Uno)** Mantener la propiedad en buen estado y funcionamiento todos los artefactos sanitarios y eléctricos de la propiedad. De manera específica, y sólo de manera enunciativa, esta obligación incluye mantener en buen estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; y los enchufes, timbres e interruptores del sistema eléctrico, mantener en buen estado el sistema de agua.- **Dos)** Mantener la propiedad arrendada en buen estado de aseo y conservación y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de dicho inmueble, salvo que obedezcan a fallas estructurales o defectos de construcción del mismo.- **Tres)** No destinar el inmueble arrendado a otro rubro distinto al

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

señalado en el presente instrumento.- **Cuatro)** No causar molestia a los vecinos y transeúntes, con equipos musicales, ruidos molestos de cualquier índole, sea en el interior o en el exterior del inmueble.- **NOVENO: Término anticipado del contrato por parte de la "ARRENDADORA".-** La "Arrendadora" podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causas, que las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato. **Uno)** Si la "Arrendataria" se atrasa en el pago de la renta, en los términos dichos en la cláusula cuarta de este contrato, por dos meses consecutivos o tres veces en el periodo de un año.- **Dos)** Si causa, a la propiedad, cualquier perjuicio.- **Tres)** Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de conservación y aseo, así como si no repara inmediatamente y a su costa los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa de él, o dependientes.- **Cuatro)** Si se atrasa en el pago de las cuentas de gastos comunes y las por consumo de agua potable y electricidad, por dos meses consecutivos o tres veces en el periodo de un año.- **Cinco)** Si hace variaciones de cualquier especie en la propiedad, sin consentimiento del arrendador, distinta de las mejoras que se autorizan por la cláusula décimo tercera.- **Seis)** Si se utiliza el inmueble para otros fines, distintos a los indicados en la cláusula tercera, sin autorización de la "Arrendadora".- **DÉCIMO: Reglamento de Copropiedad.-** La "Arrendataria" declara conocer y aceptar el estado en que se encuentra el inmueble materia de este contrato y respetar las disposiciones del Reglamento de Copropiedad del Edificio que declara conocer y aceptar, consignándose expresamente, de conformidad al artículo décimo de dicho reglamento que la infracción de la

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

"ARRENDATARIA" de cualquiera de las disposiciones de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, de su Reglamento y del reglamento de copropiedad antes referido será causal de término del arrendamiento. La "ARRENDADORA", se compromete a realizar todas aquellas actuaciones que se requieran por la Comunidad para que la "ARRENDATARIA" pueda hacer uso de los derechos que le concede el presente contrato.- **DECIMO PRIMERO: Prohibiciones de ceder y subarrendar y otras de la "Arrendataria".-** Queda prohibido expresamente, a la "Arrendataria", subarrendar o ceder, en cualquier forma y a cualquier título, todo o parte del inmueble y /o el presente contrato; causar molestias a los vecinos; introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.- **DECIMO SEGUNDO: Autorizaciones para letreros exteriores.-** La "ARRENDADORA" autoriza expresamente a la "ARRENDATARIA" para colocar letreros exteriores, siempre y cuando se apegue a lo expresado en la ley y reglamentación vigente y sea de su cargo. En este acto se le confiere poder especial a la "ARRENDATARIA" para solicitar ante la entidad o autoridad competente las autorizaciones y permisos que correspondan para la instalación de letreros, que serán de cargo exclusivo de la "ARRENDATARIA".- **DECIMO TERCERO: Mejoras.-** La "ARRENDATARIA" queda facultada expresamente por el presente contrato, para introducir en la propiedad, todas las mejoras, variaciones y/o transformaciones interiores destinadas a la instalación y habilitación de los locales para la finalidad señalada en la cláusula segunda, durante toda la vigencia del contrato, que se califiquen como obras menores. Lo anterior se entiende sin perjuicio que las mejoras, variaciones y transformaciones que se introduzcan en la

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

propiedad arrendada deberán en todo momento ser informada a la "ARRENDADORA" y adecuarse a la normativa legal y reglamentaria vigente. La "ARRENDADORA" se obliga también desde ya a otorgar todas y cada una de las facilidades, declaraciones, suscripción de documentos, planos, documentación y antecedentes técnicos y de cualquier otra índole que se requieran para obtener las autorizaciones y permisos que correspondan.- Obligaciones todas las cuales las partes elevan a la calidad de esenciales del presente contrato de arrendamiento.- Al término, por cualquier causa del presente Contrato, la "ARRENDATARIA" deberá restituir el Inmueble con todas las mejoras que le haya introducido, las que quedarán a beneficio exclusivo de la "ARRENDADORA", salvo que éstas puedan ser retiradas sin detrimento del Inmueble. En este último caso, las mejoras deben ser retiradas a más tardar el día que, de conformidad al presente Contrato, deba ser restituido el Inmueble. En caso contrario, dichas mejoras quedarán a beneficio exclusivo de la "ARRENDADORA", sin derecho a indemnización alguna para la "ARRENDATARIA". Todo ello sin perjuicio de los acuerdos escritos a que puedan llegar las partes comparecientes durante la vigencia del presente Contrato.- **DÉCIMO CUARTO**: **Obligaciones impuestas por la Autoridad**.- Será 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 se destinará el inmueble arrendado, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales, publicitarias o reglamentarias.- Será responsabilidad de la "ARRENDATARIA" la tramitación y adecuación ante la Municipalidad de Talca, de

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

todo lo relacionado con los permisos municipales, letreros y patentes necesarias para el buen funcionamiento de la propiedad, los cuales serán de cargo exclusivo de la "ARRENDATARIA", con las autorizaciones escritas que, toda vez que se requiera, deberá otorgar la "ARRENDADORA". Si decisiones de autoridad, ajenas a la voluntad de la "ARRENDATARIA", modifican las condiciones para el funcionamiento del tribunal tributario y aduanero para el cual contrató la propiedad que arrienda, la habilitarán para desahuciar el contrato de arrendamiento una vez conocida la decisión definitiva de la autoridad.- **DECIMO QUINTO: Restitución de la Propiedad**.- La "ARRENDATARIA" se obliga a restituir el inmueble inmediatamente finalizado el Contrato. La entrega deberá hacerse mediante ACTA, que será suscrita por los representantes, quienes firmarán conforme bajo las siguientes condiciones: La "ARRENDATARIA" deberá entregar las llaves de la propiedad, al representante legal o a la persona que para estos efectos designe la "ARRENDADORA".- La propiedad arrendada deberá entregarse en perfecto estado de conservación y totalmente limpia.-Deberá exhibir todos los recibos de servicio /agua, energía eléctrica, gas, gastos comunes y otros similares no incluidos en el arriendo/, debidamente cancelados y que acrediten el pago de los servicios hasta el último día que ocupó el inmueble.- Si la "ARRENDATARIA", por razones de funcionamiento necesitara modificar la potencia contratada del local, esta deberá solicitar el cambio y contratarla directamente a la Compañía de Electricidad asumiendo todos los costos hasta el término del contrato de servicio y liberando a la "ARRENDADORA" de cualquier obligación con la Compañía de Electricidad. Al término del presente contrato, la "ARRENDATARIA" a su costo

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

deberá entregar el local con la misma potencia y servicio eléctrico que lo recibió.- **DECIMO SEXTO: Garantía**.- Con el objeto de garantizar la conservación del inmueble y su posterior restitución en buen estado, la "ARRENDATARIA" entregará dentro de los diez días siguientes a la fecha que la "ARRENDADORA" le acredite la inscripción del presente contrato en el Registro de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo a la "ARRENDATARIA" la suma en dinero equivalente a un mes de renta de arrendamiento, que la "ARRENDADORA" se obliga a restituir debidamente reajustada dentro de los treinta días siguientes a la restitución del inmueble, quedando expresamente facultada la "ARRENDADORA" para descontar los perjuicios y deterioros ocasionados a la propiedad arrendada por el uso que le ha dado la "ARRENDATARIA". La "ARRENDATARIA" no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes.- **DECIMO SEPTIMO**.- **Multa por no restitución oportuna**.- La no restitución de la propiedad en la fecha indicada en la cláusula décimo quinta del presente contrato, hará incurrir a la "Arrendataria" en una multa de dos coma cinco unidades de fomento diarias, /dos coma cinco unidades de fomento/ desde la fecha que debió hacer entrega hasta la fecha de entrega material de ésta, monto en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo de los perjuicios producidos. Dicha multa será de cinco unidades de fomento diarias /cinco unidades de fomento/ cuando el retardo en la entrega del inmueble corresponda a dolo, culpa y/o negligencia de la parte "ARRENDATARIA".- Todo ello sin perjuicio del pago de las rentas de arrendamiento correspondiente al período en que la Arrendataria no entregó la propiedad oportunamente.

MARÍA ANGÉLICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PÚBLICO
CATEDRAL 1267 FAX 6621833
TELÉFONOS: 6621831 – 6621833
e-mail: m.a.zagal@terra.cl
SANTIAGO - CHILE

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

DECIMO OCTAVO.- Visitas.- La "ARRENDADORA" tendrá la facultad para inspeccionar, por sí o por sus mandatarios, la propiedad, comprometiéndose la "Arrendataria" a otorgarle las facilidades necesarias.- **DECIMO NOVENO: Responsabilidad por robos.-** La "Arrendadora" no responderá de manera alguna por robos que pueda sufrir la propiedad arrendada, ni por los perjuicios que pueda sufrir la "ARRENDATARIA" a causa de sismo, incendio, inundaciones, filtraciones y otros hechos similares.- **VIGÉSIMO: Declaración de conocimiento contrato que indica:** Por el presente instrumento la Sub Arrendataria de la oficina número trescientos seis y estacionamiento número cuarenta la "UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS", actuando por medio de su representante ya indicada, declara que a tomado conocimiento y acepta los términos del contrato de Arrendamiento suscrito entre el Banco de Chile y la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados Limitada, en especial de su cláusula Undécimo, que contienen las condiciones que permiten a ésta última sub arrendar, suscrito por escritura pública de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil cinco ante el Notario de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga. Asimismo declaran conocer la novación de dicho contrato, mediante la cual la Sociedad Ricardo Baltierra y Compañía Abogados Limitada, con expresa autorización del Banco de Chile cedió todos sus derechos en ese contrato a la Sociedad Baltierra, Quezada y Compañía Limitada, novación que se celebró por escritura pública de fecha veintidós de Julio del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Talca don Ignacio Vidal Domínguez. **VIGÉSIMO PRIMERO: Gastos.** Los gastos de formalización del presente contrato serán pagados por mitades entre las partes "ARRENDADORA" Y

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

"ARRENDATARIA".- La "ARRENDATARIA" reembolsará a la "ARRENDADORA" la parte que le corresponda en el pago de los gastos de formalización dentro de los diez días siguientes a la fecha que la "Arrendadora" le acredite a la "Arrendataria" la inscripción del arriendo en el Conservador de Bienes Raíces. Dentro de ese mismo plazo la "ARRENDATARIA" pagará los demás gastos asociados a la celebración del presente contrato. **VIGÉSIMO SEGUNDO: Autorización Especial**. Las partes convienen en que "La Arrendadora" estará facultada para vender o enajenar a cualquier titulo una cualquiera o todas las oficinas y/o estacionamientos arrendados, a condición que el nuevo adquirente se obligue a respetar en forma integra el presente contrato y sus eventuales modificaciones. De producirse el evento indicado y habiendo constancia en la venta o enajenación que el nuevo adquirente se obliga a respetar en forma integra el presente arrendamiento, asumiendo la posición contractual de "La Arrendadora", se tendrá para todos los efectos legales y contractuales por verificada la condición anotada. **VIGÉSIMO TERCERO: Facultad**. Queda facultado el portador de copia autorizada de esta escritura para recabar del Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones, inscripciones, reinscripciones y demás trámites que procedan para la debida inscripción de esta compraventa, como para suscribir por si solo las minutas que se requieran para dicho efecto.- **VIGESIMO CUARTO: Facultad Especial**: Por este acto las partes otorgan mandato especial a la abogada doña Alicia Paz Cruz Cottenie, para que en nombre de los comparecientes otorgue y suscriba los instrumentos públicos o privados que se requieran para aclarar, rectificar, ratificar o complementar en sentido amplio tanto esta escritura de arriendo, como los títulos

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

anteriores relativos al inmueble objeto de este acto, sin alterar los elementos esenciales del contrato; en especial y a modo meramente ejemplar se mencionan la corrección de errores de copia, de cita y numéricos; y para requerir además si procediere, la enmienda de errores en la inscripción que respecto del inmueble objeto de este acto guarda el señor Conservador respectivo.- **VIGÉSIMO QUINTO: Domicilio.-** Para los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talca y se someten, desde luego a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de **Justicia.- VIGÉSIMO SEXTO: Personerías: La personería de don Ricardo Marcelo Baltierra O'Kuinghttons y de don Juan Carlos Quezada Apablaza, para actuar en representación de BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA,** consta de la escritura de fecha dos de junio del año dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Talca de don Adolfo Pino Parra, la que no se inserta por ser conocida del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. La **personería de doña Constanza María Bulacio para representar a Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros** de la Subsecretaría de Hacienda, emana de la letra c) del artículo veintidós, del artículo primero de la ley número veinte mil trescientos veintidós y de la Resolución de la Subsecretaría de Hacienda número ciento once, de dos mil nueve, publicada en el Diario Oficial de fecha tres de septiembre de dos mil nueve. Tales documentos de personería no se insertan por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. Se insertan los siguientes antecedentes: **"TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos cuatro. Comuna Talca ROL: trescientos

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

cincuenta y nueve guión ciento diez. Total Deuda No Vencida: trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos dos pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento setenta y cuatro mil setecientos un pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ciento setenta y cuatro mil setecientos un pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box cuarenta y dos. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y dos. Total Deuda No Vencida: dieciocho mil dieciocho pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez nueve mil nueve pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: nueve mil nueve.- pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Quezada y Cáceres Inversiones Li. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box cuarenta y tres. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta y tres. Total Deuda No Vencida: diecisiete mil novecientos cuarenta pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez ocho mil novecientos setenta pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ocho mil novecientos setenta.- pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Baltierra y Compañía Abogados y Otro. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos cinco. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión ciento once. Total Deuda No Vencida: trescientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

y ocho pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento setenta y tres mil ciento cuarenta y cuatro pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ciento setenta y tres mil ciento cuarenta y cuatro pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Baltierra y Compañía Abogados y Otro. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box treinta y nueve. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión treinta y nueve. Total Deuda No Vencida: diecinueve mil cuatrocientos sesenta pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez nueve mil setecientos treinta pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: nueve mil setecientos treinta pesos. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Banco de Chile. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Oficina trescientos seis. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión ciento doce. Total Deuda No Vencida: trescientos cuarenta y ocho mil seiscientos cuarenta y ocho pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez ciento setenta y cuatro mil trescientos veinticuatro pesos; Deuda No vencida treinta Nov. Dos mil diez: ciento setenta y cuatro mil trescientos veinticuatro pesos.-. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez.- **OTRO) "TESORERIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Certificado de Deudas.** "Nombre: Banco de Chile. Dirección: Uno Norte novecientos treinta y uno Box Cuarenta. Comuna Talca ROL: trescientos cincuenta y nueve guión cuarenta. Total Deuda No Vencida: diecinueve mil trescientos diez pesos.- Deuda No Vencida treinta Sep. Dos mil diez nueve mil seiscientos cincuenta y cinco pesos; Deuda No vencida treinta

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PÚBLICO 23° NOTARIA SANTIAGO

Nov. Dos mil diez: nueve mil seiscientos cincuenta y cinco pesos.-. Fecha Emisión Certificado: diecinueve – cero ocho – dos mil diez".- Conforme.- Monita redactada por el abogado don Manuel Brito Vignales En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Anotada en el Repertorio de escrituras públicas con el número mil ochenta y dos guión dos mil diez. Se da copia. Doy Fe.+

ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL N° 12299
E INSCRITA A FOJAS ..... N° 7838.....
DEL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES DE
ESTE CONSERVADOR DE BIENES RAICES
TALCA, ...31 AGO 2010

p.p.UNIDAD ADMINISTRADORA DE LOS
TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS
RUT. N° 61.979.490-7
CONSTANZA MARIA BULACIO
RUT. N° 12.129.843-0

ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL N° 12299
E INSCRITA A FOJAS ..... N° 7838.....
DEL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES DE
ESTE CONSERVADOR DE BIENES RAICES
TALCA, ...31 AGO 2010

p.p. BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA.
RUT.: 76.133.380-1
RICARDO MARCELO BALTIERRA O'KUINGHTTONS.
RUT Nº 7.023.777-6

p.p. BALTIERRA, QUEZADA & COMPAÑÍA LIMITADA.
RUT.: 76.133.380-1
JUAN CARLOS QUEZADA APABLAZA.
RUT Nº 9.821.419-4

Conforme con su original
del Registro Respectivo

20 AGO. 2010

Santiago.....

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

MARIA ANGELICA ZAGAL CISTERNAS
NOTARIO PUBLICO
23° NOTARIA SANTIAGO

2°.- El contrato de arrendamiento se encuentra inscrito con fecha 1 de septiembre del 2010, en el registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Talca a fojas N° 10454 N° 04942 del año 2010 para la Oficina N° 304, fojas N° 10452 N° 04941 del año 2010 para la Oficina N° 305 y fojas N° 14583 N° 06002 del año 2010 para la Oficina N° 306.

3°.- Autorizase al Departamento de Finanzas de la Unidad Administradora a efectuar el canon de pago de arrendamiento, según lo estipulado en la clausula quinta del contrato.

4°.- Impútese, los gastos señalados en clausula anterior, incluidos los honorarios de corretaje, notaría e inscripciones conservatorias correspondientes, al presupuesto vigente de la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros. El gasto correspondiente a los años posteriores se imputará al respectivo presupuesto de la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros supeditado a las disponibilidades presupuestarias que al efecto se le consideren.

ITEM : 08 01 06 24 03 001

DESCRIPCION: TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

CONSTANZA MARÍA BULACIO
Directora de la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros

UNIDAD ADMINISTRADORA TRIBUNALES TRIBUTARIOS Y ADUANEROS • DIRECTORA