



## CONTRATO INNOMINADO DE OCUPACIÓN Y RESIDENCIA SOBRE INMUEBLE

SOCIEDAD COMERCIAL FERRETERA LIMITADA, CONCESIONARIA EDIFICIO  
CORFO DE FOMENTO PRODUCTIVO ANTOFAGASTA

Y

SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA

---

En Antofagasta, a 01 de abril de 2010 entre la **SOCIEDAD COMERCIAL FERRETERA LIMITADA**, RUT N° 76.076.620-8, sociedad del giro de su denominación, en adelante también e indistintamente "el Concesionario", representada legalmente según se acreditará por don **NELSON HARRY HICHE TORRES**, cédula nacional de identidad N° 6.630.176-1, ambos domiciliados en Carlos Oviedo Cavada N° 4575, comuna y ciudad de Antofagasta, y el **SERVICIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA, SERCOTEC**, Corporación de Derecho Privado, Instituto Filial CORFO, RUT 82.174.900-k, organismo ligado al fomento y a la innovación de la Región de Antofagasta, en adelante también e indistintamente "la Institución Residente" representada legalmente según se acreditará por su Gerente General doña **CRISTINA ORELLANA QUEZADA**, cédula nacional de identidad N° 14.285.030-3, ambos domiciliados para estos efectos en calle Huérfanos N° 1117, piso 9°, Santiago, se ha convenido celebrar el siguiente contrato innominado de ocupación y residencia sobre el inmueble que se indica:

### PRIMERO: Antecedentes Generales.

La Corporación de Fomento de la Producción - CORFO, organismo de la administración autónoma del Estado, RUT N° 60.706.000-2, es dueña del inmueble ubicado en calle Carrera N° 1701 al 1709, de la ciudad de Antofagasta, Rol N° 682 - 11, inscrito a fojas N° 4759 bajo el N° 5.374, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2008.

Dicho inmueble corresponde a un Edificio compuesto de ocho pisos, con subterráneo y zócalo, con una superficie total construida de 3.623,02 metros cuadrados, y emplazado en un terreno compuesto por dos lotes, los cuales totalizan 1.200 metros cuadrados.

Con el objeto de facilitar la generación de sinergias entre las instituciones vinculadas al fomento productivo, la Corporación de Fomento de la Producción estimó conveniente ocupar parte de este inmueble con su Oficina Regional y que el resto del mismo, sea ocupado por instituciones, ya sean públicas o privadas, ligadas al fomento productivo y a la innovación de la Región de Antofagasta, entre las cuales se encuentra la "Institución Residente".

En atención a que la misión de CORFO no está ligada al área del negocio inmobiliario, y teniendo presente que para que dicha instalación funcione en forma óptima, se requiere

realizar una adecuada supervisión y mantención de diversos servicios, se estimó pertinente entregar en concesión este inmueble a una empresa externa.

En dicho contexto, la Corporación convocó a una licitación pública para otorgar la concesión del Edificio CORFO de Fomento Productivo de la Ciudad de Antofagasta, cuyas bases fueron aprobadas mediante Resolución (E) N° 1704, de 14 de agosto de 2009.

La referida licitación fue adjudicada a la empresa "Comercial Ferretera Limitada", mediante Resolución (E) N° 2527, de 11 de noviembre de 2009, celebrándose el correspondiente Contrato de Concesión mediante instrumento privado de fecha 30 de diciembre de 2009, el que fue aprobado por Resolución (E) N° 3189, de 31 de diciembre del mismo año.

De acuerdo a lo estipulado en las Bases que rigieron la licitación pública, como asimismo en la cláusula décimo segunda del Contrato de Concesión celebrado entre CORFO y la empresa "Comercial Ferretera Limitada", el Concesionario formalizará su vínculo con las instituciones que se instalarán en el Edificio a través de un Contrato de Ocupación.

#### **SEGUNDO: Objeto.**

Por el presente instrumento, el Concesionario, representado por don Nelson Harry Hiche Torres, entrega en ocupación y residencia a la Institución Residente, por quien acepta su representante legal, doña Cristina Orellana Quezada, todas las oficinas, del piso dos del Edificio CORFO de Fomento Productivo, ubicado en calle Carrera N° 1701 al 1709, Comuna y Ciudad de Antofagasta, de una superficie aproximada de 272 metros cuadrados, como asimismo la bodega N° 5 y los estacionamientos N° 33,565 del mismo Edificio.

Se entrega además el uso de los espacios comunes, constituidos por hall de acceso, 2 ascensores, sala de reuniones, cafetería, pasillos, escaleras, terrazas, estacionamientos de visita, bodegas y dependencias habilitadas para el personal.

#### **TERCERO: Normativa Aplicable.**

Para la ocupación y residencia de la oficina y espacios comunes singularizados en la cláusula precedente, la Institución Residente deberá sujetarse a los términos de este instrumento y a las disposiciones del Reglamento de Ocupación, que se adjunta como ANEXO N° 1 del presente contrato, el que firmado por ambas partes, se entiende parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

#### **CUARTO: Estado y Mantención de la Oficina Entregada en Ocupación y Residencia.**

La oficina que se entrega en ocupación y residencia, se encuentra en buen estado y en condiciones de ser ocupada, lo que la Institución Residente declara conocer, obligándose a emplear el debido cuidado en su conservación y mantenimiento, siendo, en consecuencia, de su exclusivo cargo las reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia, las que deberán realizarse oportunamente, a objeto de asegurar el permanente buen funcionamiento.

Asimismo, la Institución Residente responderá de cualquier daño que por su culpa o negligencia se cause a la oficina entregada, así como de los que ocasionen a la misma el personal que trabaje para ella o bajo su dependencia.

El detalle del estado general en que se encuentra la oficina se encuentra especificado en el Acta de Entrega que debidamente firmada por las partes, forma parte integrante del presente contrato como ANEXO N° 4 del mismo.

**QUINTO: Ejecución de Obras de Habilitación, Provisión de Muebles u Otros.**

La Institución Residente podrá realizar las mejoras o alteraciones en la oficina que sean necesarias para el funcionamiento de su giro. Con todo no podrá afectar con ello la estructura del edificio como vigas o cadenas estructurales.

Todas las mejoras y/o remodelaciones efectuadas quedarán en exclusivo beneficio del Edificio, salvo que éstas se puedan retirar sin detrimento del inmueble. En todo caso el Concesionario podrá solicitar el retiro de todas las mejoras y lo edificado, en el plazo de treinta días contados desde el término del presente contrato.

Los servicios de habilitación de oficinas, provisión de muebles u otros que la Institución Residente contrate, deberán prestarse en conformidad a las pautas y estándares que se describen en el ANEXO N° 3 del presente instrumento, que firmado por las partes se entiende formar parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

Será responsabilidad exclusiva de la Institución Residente el obtener, tramitar y renovar todos los permisos que se requieran para ejecutar las obras de habilitación que resulten necesarias, como así mismo, velar porque la ejecución de los trabajos no perturbe la tranquilidad de los demás residentes, ni entorpezca el goce de los espacios comunes.

Durante la ejecución de las habilitaciones la Institución Residente deberá cumplir especialmente las obligaciones señaladas en el numeral 3 del Reglamento de Ocupación, además deberán entregar los planos eléctricos y constructivos de cualquier modificación de su espacio a la administración del edificio, previo al inicio de los trabajos y la ratificación de los mismos una vez ejecutados.

El Concesionario velará por el cumplimiento de estas disposiciones y revisará todas las habilitaciones que se realicen, pudiendo solicitar la reejecución de aquellas obras que no se ajusten a lo señalado en los párrafos anteriores, o que estén fuera de la ley o del uso normal del inmueble.

**SEXTO: Restitución.**

La Institución Residente se obliga a restituir la oficina inmediatamente una vez que termine este contrato, restitución que deberá hacerse mediante la desocupación total de la misma, completamente limpia y aseada, poniéndola a disposición del Concesionario y entregándole las llaves.

La oficina deberá restituirse en buen estado, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y uso legítimo y/o las mejoras o transformaciones efectuadas.

Al momento de la restitución, se procederá a levantar la respectiva Acta de Recepción,

que dará cuenta detallada del estado en que se recibe la propiedad, de la circunstancia de encontrarse al día en el pago de los gastos comunes, de los servicios particulares prestados por el concesionario a la respectiva Institución Residente, y en general de los pagos que correspondan por cualquier otro concepto, y de todo otro aspecto que resulte relevante.

**SÉPTIMO: Servicios que Prestará el Concesionario.**

Durante la ocupación y residencia de la Institución Residente de las dependencias anteriormente individualizadas, el Concesionario prestará los servicios que se indican a continuación:

**1. Administración Integral**

Dicho servicio comprende la gestión del funcionamiento del inmueble, proveyendo herramientas y soluciones para la óptima operación del mismo.

**2. Mantenimiento General y Reparaciones**

Dicho servicio comprende el suministro de materiales y mano de obra que permitan mantener el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento, resguardando con ello la adecuada operación de las instalaciones y los máximos niveles de seguridad y desempeño de las mismas.

**3. Servicios Básicos de Operación**

La ejecución de dicho servicio comprende la entrega de los servicios de vigilancia, seguridad y monitoreo de alarmas, aseo, mantención de jardines, sanitizaciones, cafetería, mesa de ayuda, y servicio de reclamos y sugerencias.

El detalle de los servicios de Administración Integral, de Mantenimiento General, y Básicos de Operación que prestará el Concesionario a la Institución Residente, se encuentra contenido en el ANEXO N° 2 del presente instrumento relativo al "Resumen de las Prestaciones", el que firmado por las partes se entiende formar parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

**OCTAVO: Otras Obligaciones del Concesionario.**

1. El Concesionario será plenamente responsable por el manejo financiero de sus actividades, sin que ello pueda influir en la calidad del servicio que debe prestar a la Institución Residente.
2. Deberá tener especial preocupación por la idoneidad del personal que asigne a la prestación de los servicios, el cual deberá estar debidamente capacitado, tener buenos antecedentes y ser de una moralidad irreprochable.
3. Deberá proporcionar a su personal un uniforme o tenida de trabajo adecuada a sus funciones, así como también los equipos y materiales que fueren necesarios para la prestación eficiente de los servicios.
4. El Concesionario responderá por los actos y omisiones de sus dependientes, conforme a las reglas generales de derecho.

//



**NOVENO: Gastos Comunes.**

Como contrapartida de la ocupación y residencia de la oficina y espacios comunes singularizados en la cláusula primera, y de las prestaciones que recibirá la Institución Residente por parte del Concesionario, esta deberá pagar mensualmente los gastos comunes, en la proporción que corresponda según la superficie que ocupará, la que se encuentra constituida por 305 metros cuadrados aproximados, equivalentes al 11,69% de la superficie total del edificio.

La cifra a la que asciendan los respectivos gastos comunes, será calculada e informada cada mes por el Concesionario, en base a la suma de los siguientes conceptos:

**1. Costos de Administración Integral, Mantenimiento y Servicios Básicos de la Operación**

Los costos de Administración Integral, Mantenimiento y Servicios Básicos de la Operación corresponden a la suma total de \$1.226.333.- (Un millón doscientos veintiséis mil trescientos treinta y tres pesos), impuestos incluidos, según el detalle que a continuación se indica:

ITEM	(\$ Mensual)
<b>1) TOTAL Administración Integral</b>	<b>257.240</b>
Administración	
Remuneración Administrador residente	
Remuneración Supervisor	
<b>2) TOTAL Mantenimiento</b>	<b>93.542</b>
Ejecución Plan de Mantención	
<b>3) TOTAL Servicios Básicos de la Operación</b>	<b>671.162</b>
Servicio de Seguridad y Vigilancia	
Servicio de Aseo y Sanitización	
Mantención de Jardines	
<b>Total Valorización Mensual de servicios que prestará (Neto)</b>	<b>1.021.944</b>
Impuestos	204.389
<b>Total Valorización Mensual de servicios que prestará (con Impuestos)</b>	<b>1.226.333.-</b>

Los valores señalados se reajustarán anualmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC), según lo determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo suceda o reemplace. En caso que el IPC acumulado sea negativo, los valores se mantendrán sin modificación hasta el próximo período de reajuste.

## 2. Fondo de Reserva

Corresponde al 5% del Total Valorización Mensual de los Servicios que Prestará el Concesionario con impuestos incluidos.

## 3. Costos de Reparaciones

Se incluirán en los gastos comunes correspondientes, los costos de las reparaciones que hayan debido efectuarse durante el respectivo mes, en la forma y condiciones previstas en el punto 2. "Ejecución de Reparaciones", del ANEXO N° 2 "Resumen de las Prestaciones" de este contrato.

## 4. Costos de Consumos Básicos

También se incluirán en los respectivos gastos comunes los pagos que haya debido efectuar el Concesionario por concepto de cuentas de agua, energía eléctrica y telefonía interna.

## 5. Costos de Reconstitución y Posterior Conformación del Fondo Operacional


Adicionalmente, y atendido que el Concesionario considera un plazo de un año para la reconstitución del Fondo Operacional y otro año para la posterior conformación del mismo, durante los 2 primeros años de vigencia del Contrato de Concesión celebrado entre el Concesionario y CORFO mediante instrumento privado de fecha 30 de diciembre de 2009, que fue aprobado por Resolución (E) N° 3189, de 31 de diciembre del mismo año, también se incluirán en los gastos comunes mensuales las sumas que se indica a continuación:

- a) Durante el primer año de vigencia de este contrato: cada mes se incluirá en los respectivos gastos comunes una doceava parte de la cifra a que asciende un mes de Valorización Mensual de los Servicios que Prestará el Concesionario con impuestos incluidos (cifra consignada en el numeral 9 de esta cláusula), más la respectiva tasa de interés, que corresponde al 2,46 % mensual.
- b) Durante el segundo año de vigencia de este contrato: cada mes se incluirá en los respectivos gastos comunes una doceava parte de la cifra a que ascienda un mes de Valorización Mensual de los Servicios que Prestará el Concesionario con impuestos incluidos, sin interés.

En el período en que existan dependencias desocupadas, los gastos relacionados con la Administración Integral, Mantenimiento Servicios Básicos de la Operación, Fondo de Reserva y Costos de Reparaciones inherentes a los espacios desocupados serán asumidos por CORFO. Sin perjuicio de ello, los gastos tales como Agua, Electricidad y Telefonía Interna, generados por los ocupantes del Edificio, serán prorrateados entre las Instituciones Residentes del mismo.

Los gastos comunes deberán ser pagados dentro de los 10 primeros días del mes siguiente a aquel en que se originaron.

El simple retardo en el pago de los gastos comunes constituirá en todo caso en mora a la Institución Residente, para todos los efectos legales. Desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta la del pago efectivo, la suma impaga devengará el interés



corriente, sin perjuicio de las demás facultades legales y contractuales del Concesionario y de CORFO.

El Concesionario deberá entregar a la Institución Residente cada mes el respectivo comprobante de pago de gastos comunes.

**DÉCIMO: Plazo del Contrato y Prórroga Automática.**

El contrato comenzará a regir a contar de la fecha de suscripción del presente instrumento, y se extenderá por el plazo determinado por CORFO al efecto, que corresponde a tres años.

Lo anterior sin perjuicio de la posterior dictación de la correspondiente Resolución aprobatoria u otro trámite administrativo que deba cumplir la Institución Residente.

Una vez cumplido el plazo señalado, el contrato de ocupación y residencia se renovará tácita, sucesiva y automáticamente por periodos iguales de 1 año, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término por escrito a la otra, con a lo menos 120 días de anticipación a la fecha de expiración o sus renovaciones, mediante carta certificada dirigida a la otra al domicilio señalado en la comparecencia de este instrumento.

**DÉCIMO PRIMERO: Incumplimiento del Contrato y Término Anticipado del Mismo.**

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, el contrato terminará en forma anticipada y sin necesidad de aviso previo, especialmente:

1. Si la Institución Residente muestra incumplimiento grave o reiterado de sus obligaciones contractuales, considerándose incumplimiento de esta especie:
  - El retraso en más de 30 días en el pago de los gastos comunes del Edificio.
  - Destinar las oficinas a un fin o uso distinto que el establecido en el presente contrato.
  - Trasferir o ceder, sea total o parcialmente, los derechos y obligaciones que nacen del contrato, traspasar, arrendar, aportar el presente contrato en sociedad o comunidad, o realizar cualesquiera otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente los espacios que se entregan en ocupación.
  - Si la Institución Residente no mantiene la oficina en perfecto estado de conservación, así como si no repara inmediatamente y a su costo, los desperfectos ocasionados por el uso o por el hecho o culpa suya, de sus familiares o de las personas que trabajan para él o bajo su dependencia
  - No renovar la garantía de Fiel Cumplimiento, en los términos y oportunidad dispuestos en la cláusula décimo segunda de este contrato.
  - No reejecutar las obras de habilitación u otras que no se ajusten a lo dispuesto en la cláusula quinta de este contrato, o que estén fuera de la ley o del uso normal del inmueble.
2. Si la Institución Residente propone o es obligada a proponer un convenio judicial preventivo, o si es declarado en quiebra o se encontrare en notoria insolvencia.

3. Por mutuo acuerdo entre CORFO y la Institución Residente.

**DÉCIMO SEGUNDO: Garantía de Fiel Cumplimiento**

Para garantizar tanto la conservación de la oficina entregada y asegurar su restitución en el mismo estado en que se recibe, como el pago de los perjuicios o deterioros que se causen, y en general para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones que impone este contrato, por el primer año de vigencia de la ocupación, la Institución Residente entregó Boleta de Garantía Bancaria a favor del Concesionario, con carácter irrevocable, pagadera a la vista y a su sólo requerimiento, por un monto de 0,25 UF por metro de ocupación utilizado, equivalente al valor promedio de gastos mensuales para el correcto funcionamiento del Edificio. La glosa de la Boleta es la siguiente: **Para garantizar al Concesionario el fiel y oportuno cumplimiento del contrato de ocupación y residencia del Edificio CORFO de Fomento Productivo de Antofagasta.**

Antes del vencimiento de la Boleta de Garantía Bancaria entregada, se deberá renovar dicha garantía en los mismos términos y condiciones indicados, por el nuevo año de vigencia del contrato, más 60 días hábiles contados desde la fecha de término del mismo, y así sucesivamente, bajo apercibimiento de ejecutar la Boleta de Garantía Bancaria que se encuentre vigente y dar por terminado el contrato.

La garantía de fiel cumplimiento del contrato será devuelta una vez que se efectúe la entrega y recepción conforme de la nueva garantía de fiel cumplimiento, salvo que la Institución Residente no cumpla con las obligaciones que se establecen en el presente contrato, en tal caso el Concesionario queda desde ya autorizado para proceder a hacerlo efectivo sin más trámite.

**DÉCIMO TERCERO: Prohibición de Transferir el Contrato y Otras Figuras.**

La Institución Residente no podrá ceder ni transferir en forma alguna, sea total o parcialmente, los derechos y obligaciones que nacen del contrato, salvo que norma legal especial permita las referidas cesiones.

Lo anterior, es sin perjuicio que los documentos justificativos de los créditos que emanen de este contrato puedan transferirse de acuerdo a las normas de derecho común.

Asimismo, está prohibido a la Institución Receptora traspasar, arrendar, aportar el presente contrato en sociedad o comunidad, o realizar cualesquiera otra figura jurídica o de hecho que permita a terceros ocupar total o parcialmente los espacios que se entregan en ocupación.

**DÉCIMO CUARTO: Exención de Responsabilidad.**

El Concesionario no responderá de manera alguna por los perjuicios que puedan producirsele a la Institución Residente con ocasión de incendios, terremotos, accidentes, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o de calor, actos terroristas, maliciosos o producto de desórdenes, y en general cualquier otro hecho que constituyere causal de caso fortuito o de fuerza mayor.

La Institución Residente declara asimismo que libera de toda responsabilidad a CORFO, a sus representantes, empleados o dependientes, por cualquier daño o perjuicio directo o



indirecto, incluido el daño emergente y el lucro cesante, que pueda producirse con ocasión del contrato de ocupación que suscribe, derivados del hecho de las personas o de las cosas, incluyendo las que fueren derivadas de actuaciones u omisiones del Concesionario y su personal, como asimismo de las sobrevenidas por caso fortuito o fuerza mayor, se encuentren o no dentro de las circunstancias enunciadas en el párrafo precedente, renunciando en este acto a todas las acciones que puedan corresponderle en contra de CORFO, sus representantes, empleados o dependientes.

**DÉCIMO QUINTO: Jurisdicción y Competencia.**

Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la comuna de Antofagasta, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**DÉCIMO SEXTO: Personerías.**

La personería de la Gerenta General de **SERCOTEC**, doña **Cristina Orellana Quezada**, consta del acuerdo N° 1.326, adoptado en la Sesión Ordinaria de Directorio N° 527, de fecha 04 de febrero de 2008, reducido a escritura pública el 12 de febrero de 2008, en la Notaría de Santiago de don Gastón Santibáñez Soto, repertorio N° 635-2008.

La personería de don **Nelson Harry Hiche Torres** para representar a la empresa Comercial Ferretera Limitada, consta en Escritura de Constitución de Sociedad, de 24 de marzo de 2004, extendida ante don Edmundo Devia Osorio, Notario Público Titular de la Quinta Notaría de Antofagasta, Repertorio N° 1085.

Los documentos no se insertan por ser conocidos de las partes.

**DÉCIMO OCTAVO: Ejemplares.**

El presente contrato se firma en 3 (tres) ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte, y el tercero en poder de la Corporación de Fomento de la Producción.

  
**NELSON HICHE TORRES**  
Representante Legal  
Comercial Ferretera Limitada

  
**CRISTINA ORELLANA QUEZADA**  
Gerente General  
SERCOTEC

