



Registro de Entidades Informantes N° 148

CV N° 1090 / 11

Santiago, 11 de julio de 2011

Señor
Fernando Coloma Correa
Superintendente de Valores y Seguros
Av. Bernardo O'Higgins N° 1449, Piso 1
Presente

Ref.: Comunica Hecho Esencial.

De nuestra consideración:

De conformidad a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 30, de fecha 10 de noviembre de 1989 de esa Superintendencia, comunicamos que nuestra nueva dirección comercial es Tajamar N° 183, oficina 102, Las Condes. Asimismo, comunicamos que nuestros nuevos teléfonos son los siguientes: (56 2) 234 08 04, (56 2) 234 02 24 y (56 2) 234 96 68.

Saluda atentamente a usted,

Sergio Casas-Cordero Márquez
Gerente General
Sociedad Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A.

Se Adj.: - Copia de Contrato de Arriendo Oficinas
C.c.: - Archivo

MVZ/vfs

CONTRATO DE ARRIENDO DE OFICINAS

BESALCO MD MONTAJES S.A.

A

SOCIEDAD CONCESIONARIA EMBALSE CONVENTO VIEJO S.A.

En Santiago, a 1° de mayo de 2011, entre **SOCIEDAD CONCESIONARIA EMBALSE CONVENTO VIEJO S.A.**, Rut N° 76.338.870-0, representada por don Sergio Casas-Cordero Márquez, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N° 10.843.927-0 y don Patricio Browne Covarrubias, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N° 5.065.899-6, todos domiciliados en Avda. Apoquindo N° 3600, oficina 1601, comuna de Las Condes, Santiago, por una parte como "la arrendataria"; y por la otra **BESALCO MD MONTAJES S.A.**, Rut 99.564.360-K, representada por don Hernán Marambio Pérez, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N° 4.776.905-1, y don Paulo Bezanilla Saavedra, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad N° 7.060.451-5, todos domiciliados en Tajamar N° 183, oficina 101, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante "la arrendadora", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Antecedentes.- Uno.- Según consta de contrato de leasing inmobiliario celebrado por escritura pública de fecha 7 de diciembre de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, en adelante el "Contrato de Leasing", el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile, en adelante BBVA, por instrucciones de Besalco MD Montajes S.A. y con el preciso y exclusivo objeto de dárselos en arrendamiento, compró la oficina o local número 101 del primer piso, los estacionamientos números 59 y 60 del segundo subterráneo, la bodega número 8 en conjunto con el estacionamiento número 11 del segundo subterráneo, la bodega número 9 en conjunto con el estacionamiento número 12 del segundo subterráneo y los derechos de uso y goce exclusivos de los estacionamientos de superficie patio interior número 1 al 6, 30 al 32 y 51, todos del edificio ubicado en Avenida Tajamar N° 183, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante "Edificio Malasia". El título de dominio a nombre del BBVA rola inscrito a fojas 3.552, número 5.065 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **Dos.-** Según consta en el Contrato de Leasing el banco BBVA dio en arrendamiento a Besalco MD Montajes S.A. los inmuebles señalados en el número Uno.- anterior, hasta el día 24 de Noviembre de 2015, otorgándole asimismo una opción de compra por los referidos inmuebles, la cual se podrá ejercer en los términos y condiciones señalados en el referido contrato.

SEGUNDO: Arriendo.- Por el presente acto Besalco MD Montajes S.A., representada en la forma indicada en la comparecencia, entrega en arrendamiento a la Sociedad Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A., para quién aceptan sus representantes ya individualizados, parte de la oficina N° 101, de una superficie aproximada de 205 metros cuadrados; y tres estacionamientos denominados N° 17, 18 y 19, ubicados en el primer piso del Edificio Malasia.

Las partes dejan constancia que la actual oficina o local 101 nace de la fusión, entre otros, de las oficinas anteriormente denominadas N° 101 y 102 del primer piso del Edificio Malasia, según consta en Resolución sección 3ª N° 104 de la Dirección de Obras Municipales de las Condes, de

1

fecha 4 de Octubre de 1994, y que solamente para efectos internos, denominarán como "oficina N° 102" a la parte de la oficina N° 101 dada en arriendo, según se señala en el párrafo anterior.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 1.946 del Código civil y en conformidad a lo señalado en el número Cinco) de la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Leasing, se deja constancia que Besalco MD Montajes S.A. se encuentra autorizada para subarrendar los inmuebles señalados en el número Uno.- de la presente cláusula a cualquier empresa relacionada.

TERCERO: Los bienes entregados en arrendamiento serán destinados por la arrendataria exclusivamente al funcionamiento de sus oficinas, al estacionamiento de vehículos y al almacenamiento de bienes muebles, respectivamente, no pudiendo la arrendataria darles otro destino o uso distinto al señalado, sin la autorización previa y por escrito de la arrendadora.

CUARTO: Este contrato tendrá una duración de 1 año, a contar del día 1° de mayo de 2011 y en consecuencia, terminará el día 1° de mayo de 2012. No obstante lo anterior, dicho plazo se prorrogará automáticamente, por periodos iguales y sucesivos de 3 meses cada uno, a menos que una cualquiera de las partes haya dado aviso a la otra de su voluntad de no continuar con el contrato, mediante carta certificada enviada al respectivo domicilio con, a lo menos, 60 días de anticipación a la fecha del vencimiento original o de cualquiera de sus prórrogas.

QUINTO: La renta mensual neta de arrendamiento será el equivalente en pesos a la cantidad de UF 100 (Cien Unidades de Fomento).

Para todos los efectos del presente contrato, se entiende por unidad de fomento el valor diario determinado por el Banco Central de Chile, según número 9 del artículo 35 de la Ley N° 18.240, que considera la variación mensual experimentada por el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que al efecto lo reemplace, durante el mes calendario anterior al de su determinación. Si por cualquier circunstancia no estuviere fijado el de la Unidad de Fomento a la fecha de pago efectivo de una cuota del precio, el monto del arriendo se calculará utilizando el último valor cotizado oficialmente más un reajuste equivalente a la variación experimentada por el Índice de precios del Consumidor entre esa fecha y el día de pago efectivo del precio.

SEXTO: El pago de la renta de arrendamiento deberá efectuarse dentro de los 5 primeros días de cada mes, en el domicilio de la arrendadora o en el de la persona que ella faculte o autorice, por escrito, para cobrar y recibir el pago las rentas de arrendamiento.

En el evento que, por cualquier causa o motivo, la arrendataria incurriere en mora en el pago de las rentas de arrendamiento indicadas en cláusula anterior deberá pagar a la arrendadora, a título de multa, el equivalente al 1% de la renta pactada por cada día de atraso en el pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula Décimo Primera del presente instrumento.

SEPTIMO: Son obligaciones esenciales de la arrendataria:

- a) Pagar el 25% de los consumos de agua potable, energía eléctrica, y cualquier otro servicio semejante de la oficina 101 y proporcionalmente los gastos comunes correspondientes a la oficina 101 y a los estacionamientos N° 17, 18 y 19;
- b) Usar los inmuebles arrendados y los demás bienes adheridos o destinados a ellos, de acuerdo con su naturaleza y finalidades y con el debido cuidado, atendiendo a su oportuna y adecuada conservación y mantenimiento, efectuando los trabajos necesarios para ello, y reparar a su exclusivo costo y cargo, los desperfectos y los daños de cualquier monto y naturaleza que se ocasionen en los inmuebles arrendados

y demás bienes ya referidos, por hechos o actos del arrendatario, de sus dependientes o como consecuencia de su uso;

- c) Respetar y cumplir el Reglamento de Copropiedad del Edificio Malasia, el cual declara conocer y aceptar en todas sus partes;
- d) Abstenerse de introducir a los inmuebles arrendados sustancias combustibles, de fácil descomposición, que despidan malos olores, que destruyan, quemén el inmueble y demás bienes arrendados, o puedan hacerlo; y
- e) Cumplir, a su costo, las órdenes disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad, y referentes a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de los inmuebles arrendados, salvo las órdenes o disposiciones que digan relación con cambios estructurales o de envergadura mayor en los inmuebles arrendados, pues en ese caso los cambios que deban efectuarse serán de costo del arrendador.

OCTAVO: La arrendataria queda autorizada desde luego por la arrendadora, para llevar a cabo modificaciones con respecto a la distribución interna de los bienes arrendados. Las mejoras o arreglos de los bienes arrendados se ejecutarán a exclusivo costo, cargo y responsabilidad de la arrendataria, salvo acuerdo escrito distinto y convenido previamente, por escrito, por las partes y, al termino del contrato, las obras ejecutadas que no se puedan retirar sin detrimento de los inmuebles arrendados, quedarán en beneficio exclusivo de la arrendadora, sin costo, cargo, obligación o responsabilidad algunas para ésta última.

NOVENO: Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables, la arrendadora será responsable del pago de contribuciones de bienes raíces que correspondan. Asimismo en caso que se produzca algún desperfecto en la propiedad por el cual deba responder la arrendadora, la arrendataria estará obligada a dar aviso por escrito de inmediato a la arrendadora, para que esta última lo haga reparar a su cargo y costo. Si la arrendadora no tomara las medidas pertinentes dentro de los 15 primeros días contados desde la fecha del aviso, la arrendataria tendrá derecho a realizar las labores de reparación que correspondan y descontar las cantidades que gaste por este concepto del pago del arriendo.

DECIMO: La arrendataria no podrá subarrendar los inmuebles arrendados, en todo o en parte, ni podrá ceder este contrato, a menos que sea autorizada expresamente y por escrito por la arrendadora.

DECIMO PRIMERO: Si la arrendataria transgrede cualesquiera de las obligaciones que asume para con la arrendadora, según lo convenido en este contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1970 del Código Civil, o de las facultades o derechos que les correspondan legalmente, la arrendadora podrá, a su exclusiva voluntad, requerir la terminación inmediata del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial alguna.

DECIMO SEGUNDO: La entrega material de los inmuebles arrendados con sus artefactos y demás bienes que están adheridos o destinados al mismo, se hace en este acto, en buen estado y en condiciones que son conocidas y aceptadas por la arrendataria.

DECIMO TERCERO: Con el objeto de garantizar a la arrendadora el cumplimiento integro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que la arrendataria contrae por este instrumento, así como de las que legalmente le corresponden y, además, para responder por cualquier perjuicio o suma que la arrendataria pueda adeudar a la arrendadora, Sociedad

Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A., por medio de sus representantes indicados en la comparecencia, entrega en este acto el equivalente en pesos a la cantidad de 100 Unidades de Fomento. La arrendadora podrá disponer de esta suma de dinero como lo estime conveniente, y se obliga a restituirla, sin intereses o recargo de especie alguno, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha en que la arrendataria le haya restituido, a su total satisfacción, el inmueble arrendado y demás bienes y haya acreditado debidamente el pago de todos y cada uno de los servicios referidos en la letra a) de la cláusula Séptima.

En caso de no encontrarse la arrendataria en cualesquiera de las circunstancias recién referidas en la frase final del párrafo precedente, la arrendadora estará facultada para retener todo o parte de esa suma, según corresponda, y mientras la arrendataria no restituya el inmueble o pague los valores que adeude, la arrendadora estará facultada, incluso, para disponer de esos valores aplicándolos al pago de cualesquiera de las obligaciones de los servicios ya referidos, y hasta la época de restitución del inmueble. La arrendataria no podrá, en caso alguno, imputar todo o parte del monto de la garantía a que se refiere esta cláusula, al pago de rentas de arrendamiento, ya que ella cauciona el oportuno y fiel pago por la arrendataria de todos los valores antes referidos y, también, el cumplimiento de todas las obligaciones que la arrendataria contrae según las estipulaciones de este contrato y de las que les corresponde de conformidad con la ley.

DECIMO CUARTO: En caso que cualesquiera de las partes, dentro del plazo y con la anticipación establecida en la Cláusula Cuarta de este contrato, diere aviso de terminación del mismo, la arrendataria se obliga a mostrar el inmueble arrendado a los posibles interesados en arrendarlo o en adquirirlo, a lo menos, durante 1 hora diaria, de preferencia después de las 17:30 horas y durante los 3 últimos meses de contrato. Asimismo, la arrendataria se obliga a permitir la entrada al inmueble arrendado a las personas que, previa autorización de Besalco MD Montajes S.A., deban efectuar revisiones técnicas de seguridad de otro orden, y en las horas, días y oportunidades que se avisarán y convendrán oportunamente.

DECIMO QUINTO: Producida la terminación de este contrato, por el advenimiento del plazo o por cualesquiera otras causas contractuales, legales o judiciales, la arrendataria deberá restituir de inmediato a Besalco MD Montajes S.A. el inmueble arrendado y, si así no lo hiciere, la arrendataria deberá continuar pagando la renta estipulada en la Cláusula Quinta, a título de indemnización moratoria, y sin que dicho pago y su recepción impliquen, en caso alguno, tácita reconducción, y sin que el mismo pago y la recepción de su valor puedan interpretarse, bajo respecto alguno, como la voluntad de prorrogar, continuar o renovar este contrato o de haber convenido las partes en una nueva convención. Sin perjuicio del pago del valor anterior, la arrendataria deberá pagar además a la arrendadora, a título de multa por el incumplimiento de su obligación a restituir el inmueble arrendado y desde la fecha de terminación de contrato, una suma de dinero igual a 4 Unidades de Fomento por cada uno de los días de retraso en la restitución y mientras ella no se efectúe. La restitución se efectuará mediante la desocupación total del inmueble arrendado, poniéndolos a disposición de la arrendadora, sin ocupantes, entregándoles todas las llaves del mismo y exhibiéndole los recibos que acrediten el pago, hasta el día de la restitución, de los consumos, servicios y gastos comunes referidos en la letra a) de la cláusula Séptima de este contrato. Además, la restitución de dicho inmueble, incluyendo sus artefactos, instalaciones y demás bienes adheridos permanentemente a ellos o destinados a los mismos, deberá hacerse en el mismo estado y en las condiciones en que la arrendataria los recibe, según lo que se establece en la cláusula Décimo Segunda precedente, y atendidos el desgaste natural que se produzca como consecuencia de su uso normal y racional y de las reparaciones y

labores de conservación que ella deba efectuar, conforme a lo establecido en la letra b) de la cláusula Séptima precedente.

DECIMO SEXTO: Declaración.- Con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en los números Uno) y Cinco) de la cláusula Décimo Segunda del Contrato de Leasing, la Sociedad Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A., debidamente representada, declara: (i) conocer y aceptar que los inmuebles arrendados en virtud del presente contrato son de propiedad del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile; y (ii) conocer y aceptar como propias todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Leasing le impone a Besalco MD Montajes S.A., en relación al cuidado, uso, mantención y restitución de los bienes arrendados.

DECIMO SEPTIMO: Cualquier dificultad que se suscite entre las partes con ocasión de la ejecución, cumplimiento, interpretación o validez del presente contrato será precisa y necesariamente sometida a arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, y sus modificaciones posteriores, que las partes declaran conocer y aceptar. Por este acto, las partes confieren mandato especial e irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara. En contra de las resoluciones del arbitrado no procederá recurso alguno, por lo que las partes vienen en renunciar expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago.

DECIMO OCTAVO: El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte.

La personería de don Hernán Marambio Pérez y don Paulo Bezanilla Saavedra para representar a Besalco MD Montajes S.A., consta en escritura pública con fecha 4 de Noviembre de 2008 en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

La personería de don Patricio Browne Covarrubias y don Sergio Casas-Cordero Márquez para representar a Sociedad Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A., consta en las escrituras públicas de fecha 16 de agosto de 2005 y 26 de julio de 2010, respectivamente, ambas en la notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas.

Sergio Casas-Cordero Márquez

Sociedad Concesionaria Embalse Convento Viejo S.A.

Patricio Browne Covarrubias

Hernán Marambio Pérez

Besalco MD Montajes S.A.

Paulo Bezanilla Saavedra