



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
**SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS**  
**Y**  
**MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE**

En Valparaíso, a 14 de abril de 2012, entre el **SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS**, persona jurídica de derecho público, RUT N° 60.804.000-5, en adelante el "**arrendatario**", representado por su Director Nacional don **Rodolfo Álvarez Rapaport**, Cédula Nacional de Identidad N° 6.873.894-6, ambos domiciliados en la ciudad de Valparaíso, Plaza Sotomayor N° 60, y **MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE**, RUT N° 70.015.730-K, en adelante "**arrendador**", representada por don **Gonzalo Basaure Obregón**, Cédula Nacional de Identidad N° 9.372.449-6 y don **Patricio Martínez Fernández**, Cédula Nacional de Identidad N° 12.449.901-1, todos domiciliados en calle Molina N° 446, Valparaíso, se celebra el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: ANTECEDENTES DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO**

Mutual de Seguros de Chile, es dueña de los inmuebles ubicados en el Edificio situado en calle Condell N° 1.530, Valparaíso, y que corresponden al local N° 5 del primer piso, al segundo piso, ambos inscritos a fojas 243 vta., N° 249 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso año 1940 y las oficinas N°s. 31, 32, 33 y Bóveda 34 que constituyen el tercer piso de la citada edificación, inscrito a fojas 5175, N° 6024 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1970.

**SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente instrumento, el **arrendador**, representado en la forma señalada en la comparecencia, da en arrendamiento a la Dirección Nacional de Aduanas, los inmuebles señalados en la cláusula anterior, que conforman una superficie total aproximada a arrendar de 1.447,76 m<sup>2</sup>.

**TERCERO: DESTINO DEL INMUEBLE**

El **arrendador** declara que el inmueble se encuentra en condiciones de ser utilizado para los fines de funcionamiento de la Dirección Nacional de Aduanas.

A su vez, el **arrendatario** se obliga a destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento de la Dirección Nacional de Aduanas.

**CUARTO: VIGENCIA DEL CONTRATO**

El presente contrato tendrá una vigencia de 20 meses, a contar de esta fecha, renovables a contar de diciembre de 2013 (a partir del día en que se cumpla dicho plazo), por períodos mensuales y sucesivos, a menos que alguna de las partes contratantes comunique a la otra, mediante carta certificada remitida al domicilio señalado en la cláusula décimo séptima de este instrumento, su intención de no renovar automáticamente el presente contrato.

Esta comunicación deberá efectuarse con a lo menos 90 días de anticipación al vencimiento del plazo inicial pactado, debiendo pagar el arrendatario las rentas hasta la fecha de restitución del inmueble al arrendador.

Esmeralda N° 911,  
 Valparaíso / Chile  
 Teléfono (32) 2134500





Para el caso de las renovaciones mensuales, se deberá dar aviso del término de ellas al **arrendador**, dentro del mes inmediatamente anterior al de la fecha efectiva de restitución del inmueble.

**QUINTO: RENTA DE ARRENDAMIENTO**

La renta mensual de arrendamiento por las dependencias indicadas en la cláusula segunda del presente contrato, que constituyen un total aproximado de 1.447,76 metros cuadrados, será el equivalente, en pesos chilenos, a **405,37 U.F.** (cuatrocientos cinco coma treinta y siete unidades de fomento), según el valor de ésta al día de pago.

La renta se pagará por anticipado dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador N° 15070654, del Banco Crédito Inversiones BCI, sirviendo el respectivo comprobante de depósito como suficiente recibo de dinero para acreditar el pago efectuado.

**SEXTO: OTROS PAGOS**

El **arrendatario** pagará a quien corresponda, los gastos comunes (incluye agua potable), los servicios de electricidad, gas, telecomunicaciones y extracción de basura, durante todo el tiempo que se encuentre vigente el contrato, en la fecha que se indique en cada cuenta o cobro.

A la fecha de restitución del inmueble arrendado, el **arrendatario** deberá exhibir al **arrendador**, las boletas o facturas con los comprobantes de los pagos efectuados por los gastos y servicios mencionados, acreditando que no existe deuda pendiente. Además, el **arrendatario** pagará lo que corresponda a los días ocupados por él en el mes de la entrega del inmueble. Para estos efectos, se distribuirán los gastos y servicios entre el arrendatario y el arrendador a razón de los días en que los inmuebles hayan estado bajo la tenencia de uno y otro.

El **arrendador** entregará el inmueble con los gastos y servicios anteriores a la fecha de suscripción del presente contrato, debidamente pagados. Los pagos por gastos y servicios efectuados o prestados con anterioridad a dicha fecha, pero facturados con posterioridad a la misma, serán pagados por el **arrendador**. Para estos efectos, se distribuirán los gastos y servicios entre el arrendatario y el arrendador a razón de los días en que los inmuebles hayan estado bajo la tenencia de uno y otro.

Asimismo, corresponde al **arrendador**, el pago de las contribuciones por impuesto territorial.

Será además obligación del **arrendatario** pagar lo que corresponda por los servicios de mantenimiento mensual y anual del Grupo Electrógeno que sirve para abastecer de energía eléctrica las dependencias que son de dominio exclusivo del **arrendador** en el edificio de calle Condell, en caso de cortes de suministro, incluyendo los insumos necesarios para dichos mantenimientos.

La cuota que deberá pagar el **arrendatario** por estas mantenciones corresponderá al 63,03% del valor que se cobre a la Mutual en cada mantención, quien a su vez procederá a pagar el total de cada mantención a la empresa prestadora del servicio. Asimismo, el **arrendatario** deberá contribuir, en base al mismo porcentaje señalado precedentemente, a solventar el consumo de combustible que se requiera por la utilización del grupo electrógeno.

Los pagos por las mantenciones mensuales, que según los valores del contrato de mantención actualmente vigente equivalen a 3,75 UF (IVA incluido), no constituyen renta de arrendamiento, y el **arrendatario** lo pagará, conforme la misma modalidad estipulada para el pago de la renta de arriendo, en la forma señalada en la cláusula quinta. Por su



Generalda N° 911,  
Valparaiso / Chile  
Teléfono (32) 2134500





parte, los pagos correspondientes a las mantenciones anuales deberán efectuarse después que las mismas hayan sido realizadas, en el mes de febrero de cada año.

Con todo, en caso de falla del mencionado equipo, el costo de reparación no se imputará a los valores de mantención mensual o anual, y por consiguiente deberá ser pagado en su totalidad por el **arrendador**, pero en ningún caso, éste estará obligado a pagar compensación o indemnización alguna al arrendatario, por los períodos en que dicho equipamiento se encuentre fuera de servicio.

### **SÉPTIMO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD**

Si por decisiones definitivas de la autoridad, ajenas a la voluntad del **arrendatario**, se modifican las condiciones para el desarrollo de la actividad de este último en la propiedad arrendada, tales como modificaciones del plano regulador, cambio de uso del suelo o declaración de inhabilitación, darán derecho al arrendatario para desahuciar el contrato de arrendamiento en forma inmediata, en cuyo caso, el arrendatario sólo pagará las rentas devengadas hasta la fecha de restitución de la propiedad arrendada.

### **OCTAVO: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

El **arrendador** deberá:

1. Mantener la propiedad en estado de servir para el fin señalado en el presente contrato, obligándose durante la vigencia del arrendamiento a realizar las reparaciones necesarias para tal objeto, a excepción de las locativas, que serán de cargo del **arrendatario**.
2. Mantener en perfectas condiciones sanitarias, de seguridad y accesibilidad y edificación, el inmueble objeto de este contrato, dando cumplimiento a las normas generales dictadas, en cualquier tiempo, por la autoridad competente.

### **NOVENO: MEJORAS**

Las partes dejan constancia de que se faculta al **arrendatario** para efectuar modificaciones a las dependencias del inmueble arrendado, destinadas a la distribución interior de las oficinas, siempre que se efectúen de acuerdo a la normativa vigente y respetando la estructura, soportes, pilares, vigas y cadenas de la edificación, esto es, que las modificaciones no afecten la estructura del edificio.

Todas las mejoras que realice la parte arrendataria deberán contar con autorización previa de la parte arrendadora, y, aún aquellas que tengan carácter de voluptuarias, quedarán a beneficio del inmueble. Las mejoras serán pagadas por la parte arrendataria, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. A la solicitud de autorización de mejoras deberán acompañarse las correspondientes especificaciones técnicas de aquéllas.

Con todo, la parte arrendataria podrá retirar las mejoras realizadas en las dependencias del edificio arrendado al término del contrato, cuando estas puedan separarse sin detrimento del inmueble.

### **DÉCIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE**

El **arrendatario** se obliga a mantener en perfecto estado de uso y funcionamiento la totalidad de los implementos del inmueble, tales como enchufes, llaves de paso, de agua, interruptores, artefactos sanitarios, chapas y otros, reparándolos a su cuenta y costo.

Esmeralda Nº 911,  
Valparaíso / Chile  
Teléfono (32) 2134500

28



Deberá también, mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, mantener en buen estado el equipamiento del inmueble y en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas, que le correspondan de conformidad a la ley, para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

### **DÉCIMO PRIMERO: GARANTÍA DE ARRIENDO**

Con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado que se recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos, el pago de los deterioros y perjuicios que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones, y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el **arrendatario** entrega una garantía al **arrendador** por la suma equivalente a un mes de renta de arrendamiento.

La referida garantía deberá ser restituida por el **arrendador** al **arrendatario** dentro de los treinta días siguientes a la fecha de restitución material del inmueble arrendado, a su plena satisfacción, quedando desde ya autorizado el **arrendador** para descontar de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del **arrendatario** que eventualmente se ocasionaren, los que deberán ser debidamente constatados por ambas partes, como asimismo, el valor de las cuentas de energía eléctrica, gas, manutención del grupo electrógeno, gastos comunes de acuerdo al detalle entregado por la Administración del Edificio o la Mutual, u otros que sean de cargo del **arrendatario** que al término del presente contrato no se encuentren pagados. El **arrendatario** no podrá, en caso alguno, imputar el valor de la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes, salvo acuerdo escrito de las partes en tal sentido.

La garantía será entregada a la arrendadora al momento de suscripción del presente contrato.

### **DÉCIMO SEGUNDO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

El incumplimiento por parte del **arrendatario** de las obligaciones que le impone el presente contrato, facultará al arrendador para ponerle término, debiendo el arrendatario pagar las rentas de arrendamiento respectivas hasta el cumplimiento del plazo del contrato, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 1945 del Código Civil y la Ley de Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos.

El **arrendador** tendrá la facultad de poner término al contrato de arrendamiento, bastando el solo aviso por carta certificada, por las siguientes causales:

1. Si el arrendatario no paga la renta mensual de arrendamiento dentro del plazo estipulado.
2. Si el arrendatario causa deterioro a la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta de presente instrumento, la arrendataria podrá poner término anticipado al contrato, con aviso escrito al **arrendador**, dado con a lo menos 90 días de anticipación, si por decisiones de gestión gubernamental o disponibilidades presupuestarias el **arrendatario** debiera prescindir de continuar con el arrendamiento, debiendo pagar las rentas sólo hasta la fecha de la restitución del inmueble arrendado.



Esmeralda Nº 911,  
Valparaíso / Chile  
Teléfono (32) 2134500



### **DÉCIMO TERCERO: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**

El **arrendador** entregará el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, que es conocido del **arrendatario**, y en condiciones de cumplir con el destino declarado en el presente contrato.

El **arrendatario** se obliga a restituir el inmueble una vez que termine el contrato de arrendamiento, entrega que deberá hacer mediante la desocupación de la propiedad, poniéndola a disposición del **arrendador** y entregándole las llaves.

Deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los diferentes suministros que utilizó.

La propiedad deberá ser restituida en las mismas condiciones de conservación y con todos los bienes accesorios que hubiere recibido el **arrendatario**, con la salvedad de las modificaciones efectuadas con ocasión de las mejoras que hayan sido autorizadas y el deterioro causado por el uso normal del inmueble arrendado.

Tanto del acto de entrega como del acto de restitución del inmueble, se levantará un acta, en la que se consignará el estado de la propiedad, de sus implementos y de toda otra circunstancia de la que se deba dejar constancia, como los recibos de pago de cuentas de servicios, y la entrega y recepción de la garantía señalada en la cláusula décimo primera del presente instrumento.

Una vez firmadas por las partes, dichas actas pasarán a formar parte integrante del presente contrato.

### **DÉCIMO CUARTO: CLÁUSULAS ESENCIALES DEL CONTRATO**

Para todos los efectos legales, las partes convienen en señalar que las obligaciones de los contratantes contenidas en el presente instrumento, son cláusulas esenciales y/o determinantes del contrato.

### **DÉCIMO QUINTO: AUTORIZACIÓN MINISTERIO DE HACIENDA**

Las partes dejan expresa constancia que, la Dirección Nacional de Aduanas cuenta con la autorización del Ministerio de Hacienda, para celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso fiscal, individualizado éste en la cláusula primera.

Dicha autorización consta en Oficio N°0418, que data del 16 de marzo del año en curso, emanado de la Directora de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, señora Rossana Costa Costa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N° 20.557.

### **DÉCIMO SEXTO: DAÑOS Y PERJUICIOS**

La **arrendadora** no responderá por daño o perjuicio alguno sufrido por la arrendataria o terceros, con motivo de robos, incendios, inundaciones, filtraciones de agua potable o cualquier otro fenómeno de la naturaleza los que serán de cargo de la arrendataria.

La **arrendataria**, por su parte, responderá de cualquier daño o perjuicio que su hecho o culpa, cause a las propiedades circundantes y al inmueble arrendado o a terceros, así como los causados por cualquiera de los ocupantes del inmueble arrendado.



Esmeralda N° 911,  
Valparaíso / Chile  
Teléfono (32) 2134500



### **DÉCIMO SÉPTIMO: JURISDICCIÓN**

Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Valparaíso, prorrogando la competencia para ante sus tribunales.

Para efectos de cualquier notificación a que hubiere lugar señalan como direcciones las que se indican a continuación:

1. **SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS**, Esmeralda N° 911, Valparaíso y en lo sucesivo también, mientras dure el presente contrato, Condell N° 1530, Piso 2°, Valparaíso.

2. **MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE**, Molina N° 446, Valparaíso.

**PERSONERIAS:** La personería de don **RODOLFO ÁLVAREZ RAPAPORT**, para comparecer en representación del **SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS**, consta en Decreto Supremo de Nombramiento N° 1019 del 19 de julio de 2011, del Ministerio de Hacienda.

La personería de don **GONZALO BASAURE OBREGÓN**, para representar a **MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE**, consta en escritura pública de fecha 17 de enero de 2002, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Nazael Riquelme Espinoza, Repertorio N° 66-2002.

La personería de don **PATRICIO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ**, para representar a **MUTUAL DE SEGUROS DE CHILE**, consta en escritura pública de fecha 15 de enero de 2008, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Rafael Tejeda Naranjo, Repertorio N° 109-2008.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor e idéntico valor, de 6 hojas cada uno, escritas sólo por su anverso, visadas por las partes, quedando 1 en poder del arrendador y 3 en poder del arrendatario.



**Rodolfo Álvarez Rapaport**  
Director Nacional de Aduanas  
Servicio Nacional de Aduanas

**Gonzalo Basaure Obregón**  
Representante Legal  
Mutual de Seguros de Chile

**Patricio Martínez Fernández**  
Representante Legal  
Mutual de Seguros de Chile

Autorizo únicamente las firmas estampadas precedentemente por los señores Patricio Martínez Fernández, RUT 12.449.901-1 y Gonzalo Basaure Obregón, RUT 9.372.449-6, ambos en representación de Mutual de Seguros de Chile, RUT 70.015.730-K.- Valparaíso, abril 11 de 2012.- DOY FE.- rep./

