

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### INVERSIONES MALLA S.A.

#### DIRECCIÓN REGIONAL ADUANA DE TALCAHUANO SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS

En Talcahuano, a 22 de Diciembre del año dos mil once, comparecen: **Inversiones Malla S.A.**, rol único tributario N° 78.123.140-1, con domicilio en calle Colón 1038, Talcahuano, representada por don **Marcelo Edmundo Llanos Campos**, abogado, del domicilio indicado, cédula de identidad y rol único tributario N° 6.424.552-K, en adelante el "**arrendador**" y la **Dirección Regional de Aduanas de Talcahuano**, rol único tributario N° 60.804.012-9, representada por su Director Regional, don **Alcides Tapia Fuentes**, administrador público, cédula de identidad y rol único tributario N° 5.034.881-4, ambos domiciliados para el sólo efecto de este contrato, en avenida Blanco Encalada N° 444, oficinas 301 y 305, Talcahuano, en adelante el "**arrendatario**", todos mayores de edad, se ha convenido lo siguiente:

#### PRIMERO: PROPIEDAD

**Inversiones Malla S.A.** es dueña y poseedora de las oficinas 301 y 305 del tercer piso, de los estacionamientos N°s 38, 39, 40, 41, 45 y 46 del segundo piso, y de las bodegas N°s 1 y 2, del segundo piso, todos del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada N° 444, Talcahuano, inscritos a fojas 8198 número 4545; fojas 8199 número 4546; fojas 8206 número 4553; fojas 8207 número 4554; fojas 8200 número 4547; fojas 8201 número 4548; fojas 8202 número 4549; fojas 8203 número 4550; fojas 8204 número 4551; fojas 8205 número 4552; todas del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, correspondientes al año 2005.

#### SEGUNDO: INMUEBLES QUE SE ARRIENDAN

Por el presente instrumento, el **arrendador**, representado en la forma señalada en la comparecencia, da en arrendamiento a la Dirección Regional de Aduanas de Talcahuano, las siguientes propiedades:

- a) La oficina N° 301 del tercer piso del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 509,85 metros cuadrados;
- b) La oficina N° 305 del tercer piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 100,40 metros cuadrados;
- c) El estacionamiento N° 38 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 25,22 metros cuadrados;
- d) El estacionamiento N° 39 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 25,22 metros cuadrados;
- e) El estacionamiento N° 40 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 23,65 metros cuadrados;
- f) El estacionamiento N° 41 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 23,65 metros cuadrados;
- g) El estacionamiento N° 45 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 19,70 metros cuadrados;
- h) El estacionamiento N° 46 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 23,65 metros cuadrados;



- i) La bodega N° 1 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 4,53 metros cuadrados; y
- j) La bodega N° 2 del segundo piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada 444, Talcahuano, cuya superficie es de 4,53 metros cuadrados.

La Dirección Regional de Aduana de Talcahuano, representada en la forma manifestada en la comparecencia, acepta tomar en arriendo los inmuebles precedentemente individualizados.

#### **TERCERO: DESTINO**

El **arrendador** declara que los inmuebles se encuentran en condiciones de ser utilizados para los fines de funcionamiento de la Dirección Regional de la Aduana de Talcahuano. A su vez, el **arrendatario** se obliga a destinar los inmuebles exclusivamente a fines de funcionamiento de la mencionada Dirección Regional.

#### **CUARTO: PLAZO DEL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento regirá por el plazo de tres años, a contar desde el primero de noviembre del año 2011, renovándose automáticamente por periodos anuales, si ninguna de las partes contratantes comunica a la otra, mediante carta certificada dirigida al domicilio de su contraparte, su deseo de ponerle término al vencimiento del período. El aviso deberá practicarse, a lo menos, con noventa días de anticipación al vencimiento del respectivo período de vigencia en curso, debiendo pagar las rentas la arrendataria sólo hasta la fecha de restitución de la propiedad arrendada.

#### **QUINTO: RENTA**

La renta mensual de arrendamiento de todos los inmuebles individualizados en las cláusulas primera y segunda, será la cantidad de dinero equivalente a UF 150 (ciento cincuenta unidades de fomento), según el valor de esta última al día de pago.

La renta se pagará por anticipado dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante el depósito en la cuenta corriente del **arrendador** N° 223-35138-05, Inversiones Malla S.A., del Banco de Chile, sirviendo el correspondiente comprobante de depósito de recibo suficiente para acreditar el pago respectivo, previa emisión de la factura correspondiente.

#### **SEXTO: OTROS PAGOS**

El **arrendatario** pagará, con toda puntualidad y a quien corresponda los gastos comunes, los servicios de luz, agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y extracción municipal de basuras, durante todo el tiempo que se encuentre vigente el contrato de arriendo. En todo caso, al término del período del arrendamiento el **arrendatario** deberá restituir el inmueble exhibiendo certificado emitido por las respectivas empresas de no adeudarse saldos pendientes.

El **arrendador** deberá entregar los inmuebles libres de toda deuda proveniente de los servicios individualizados en el párrafo precedente.

Con todo, de subsistir algún saldo adeudado a la fecha de entrega efectiva del inmueble, corresponderá al **arrendador** pagar los gastos comunes, consumos básicos de agua y luz, provenientes de la utilización de la propiedad por anteriores ocupantes hasta la fecha de entrada en vigencia del presente contrato.

Asimismo, le corresponderá el pago de las deudas que la ley asigna a la responsabilidad del propietario del inmueble, tales como las de contribuciones por impuesto territorial, que



seguirán siendo de cargo del **arrendador**.

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

Si 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 de plano regulador, cambio del 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:

- a) Mantener la propiedad en estado de servir para el fin señalado en la cláusula tercera de este instrumento, obligándose durante el arrendamiento a realizar las reparaciones necesarias para tal objeto, a excepción de las locativas, que serán de cargo del **arrendatario**.
- b) Mantener en perfectas condiciones sanitarias, de seguridad y accesibilidad y edificación de los inmuebles objeto del presente contrato, dando cumplimiento a las normas generales emitidas, en cualquier tiempo, por la autoridad municipal o competente.
- c) Dotar los inmuebles materia de este contrato de un sistema de calefacción adecuado, consistente en la instalación de una cantidad suficiente de paneles de calefacción u otro sistema que las partes acuerden.

#### **NOVENO: MEJORAS**

Las partes dejan constancia que se faculta al arrendatario para efectuar modificaciones a los inmuebles arrendados destinadas a la distribución interior de las oficinas materia de este contrato, 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 de las oficinas y del edificio.

Todas las mejoras que realice a futuro la arrendataria con autorización de la arrendadora, aún aquéllas que tengan el carácter de voluptuarias, quedarán a beneficio del inmueble. Tales mejoras serán pagadas por la arrendataria, cualquiera que sea su carácter, naturaleza o monto. La solicitud de autorización de mejoras deberá acompañarse de las correspondientes especificaciones técnicas de aquellas.

Con todo, el **arrendatario** podrá retirar las mejoras realizadas en los inmuebles, cuando puedan separarse sin detrimento de la propiedad.

#### **DECIMO: MANTENCIÓN DEL INMUEBLE**

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

#### **DECIMO PRIMERO: GARANTÍA DE ARRIENDO**



A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado que la 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, la arrendataria entrega en garantía a la arrendadora la suma equivalente a un mes de la renta estipulada, que éste último, se obliga a devolver, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que le haya sido restituida la propiedad arrendada, en el valor equivalente al monto del último mes de renta de arrendamiento.

Tal garantía es entregada a la arrendadora a la fecha de suscripción del presente contrato.

#### **DECIMO SEGUNDO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.**

El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones que le impone el presente instrumento, facultará al **arrendador** para poner término a este contrato, debiendo el **arrendatario** pagar las rentas de arrendamiento respectivas hasta el cumplimiento del plazo del contrato, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1945 del Código Civil y ley de arrendamiento de bienes raíces urbanos.

Es así como, el **arrendador** tendrá la facultad de disponer el término ipso facto el contrato de arrendamiento, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si el **arrendatario** no paga la renta mensual de arrendamiento dentro del plazo fijado;
- b) 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 del presente instrumento, la arrendataria podrá, después de los primeros tres años de arrendamiento, poner término anticipado al contrato de arrendamiento, con aviso escrito al **arrendador**, dado a lo menos con noventa días de anticipación, si por decisiones de gestión gubernamental o disponibilidades presupuestarias del **arrendatario** deba prescindir de continuar con el arrendamiento, debiendo pagar las rentas sólo hasta la fecha de la restitución de la propiedad arrendada.

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

El arrendador entregará el inmueble en perfecto estado y en condiciones de cumplir con el destino declarado en la cláusula tercera.

El arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine el contrato de arrendamiento, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total 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 con ocasión de la ocupación del inmueble. 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 de los inmuebles arrendados.

Tanto del acto de entrega como del acto de restitución, las partes levantarán un Acta en la que se consignará el estado del inmueble y de sus implementos, y toda otra circunstancia de la que se debe dejar constancia, como, los recibos de pago de las cuentas de servicio y la entrega y recepción de la garantía a que se refieren las cláusulas sexta y décima primera. Una vez firmadas por las partes, las respectivas Actas pasarán a formar parte integrante del presente contrato.



**DECIMO CUARTO: CLAUSULAS 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 de cláusulas esenciales o determinantes del contrato.

**DECIMO QUINTO: AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE HACIENDA**

Las partes dejen expresa constancia que la Dirección Regional de la Aduana de Talcahuano, de dependencia del Servicio Nacional de Aduanas, cuenta con la autorización del Ministerio de Hacienda para celebrar el presente contrato respecto de los inmuebles individualizados en la cláusula segunda, por el plazo de 3 años y en las condiciones señaladas, según da cuenta el Oficio Ordinario N° 1.306/11.10.11 de la Directora de Presupuestos, Ministerio de Hacienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N° 20.481.

**DECIMO SEXTO: DAÑOS Y PERJUICIOS.**

La arrendadora no responderá por daños 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 a los inmuebles arrendados o terceros, así como las causadas por cualquiera de los ocupantes del inmueble arrendado.-

**DECIMO SÉPTIMO: DOMICILIO – EJEMPLARES – PERSONERIA**

Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talcahuano y se someten, desde luego a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Se otorga el presente contrato en cuatro ejemplares de igual tenor, de 5 hojas cada uno, escritas sólo por su anverso, visadas por las partes, quedando dos en poder del **arrendador** y dos en poder del arrendatario.

La personería de don Marcelo Edmundo Llanos Campos, para actuar por el **arrendador** consta de escritura pública de fecha catorce de octubre del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público de Talcahuano, don Juan Roberto Arias Garrido, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.-

La personería de don Alcides Tapia Fuentes, para actuar por el **arrendatario** consta en la Resolución Exenta N°05953, del 2011, del Director Nacional de Aduanas que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- (14742/11.LL&Cía)

Leído, se ratifican y firman



ALCIDES TAPIA FUENTES  
DIRECTOR REGIONAL  
ADUANA DE TALCAHUANO  
SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS

MARCELO EDMUNDO LLANOS CAMPOS  
REPRESENTANTE  
INVERSIONES MALLA S.A

