

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ULTRAMAR AGENCIA MARITIMA LIMITADA A DIRECCIÓN REGIONAL ADUANA DE TALCAHUANO SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS



En Talcahuano, a 13 de Mayo del año dos mil trece, comparecen: **Ultramar Agencia Marítima Limitada**, rol único tributario N° 80.992.000-3, representada por don **Luis Sebastian Moura Vicuña**, cédula de identidad y rol único tributario N° 9.151.041-3 y don **Gerardo Neustadt Sierra**, cédula de identidad y rol único tributario N° 7.186.542-8, todos con domicilio para los efectos de este contrato en calle Avenida Blanco Encalada N°444, oficina 401, cuarto piso, Talcahuano, en adelante el "arrendador", por una parte; y por la otra, **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, oficina 406, cuarto piso, Talcahuano, en adelante el "arrendatario"; ambas denominadas en conjunto como las "partes". Los comparecientes, todos mayores de edad, exponen que las partes han convenido el contrato de arrendamiento que dan cuenta las cláusulas siguientes:

PRIMERO: PROPIEDAD

Ultramar Agencia Marítima Limitada, es dueña y poseedora de las oficinas 406, 407 y 408 del cuarto piso, del Edificio "Don Cristóbal", ubicado en la calle Blanco Encalada N° 444, Talcahuano, inscritas a fojas 2502, número 1435 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano correspondientes al año 1993, las cuales en conjunto se denominarán en adelante indistintamente como el "inmueble" o la "propiedad".

SEGUNDO: INMUEBLE QUE SE ARRIENDA

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, para quien acepta su Director Regional el inmueble singularizado en cláusula anterior, cuya superficie total alcanza aproximadamente los 284 metros cuadrados.

TERCERO: DESTINO

El **arrendador** declara que el inmueble se encuentra en condiciones de ser utilizado para fines de oficina. A su vez, el **arrendatario** se obliga a destinar el inmueble exclusivamente para los fines del funcionamiento de las oficinas de la Dirección Regional de la Aduana de Talcahuano.

CUARTO: PLAZO DEL CONTRATO

Las partes dejan constancia que el presente contrato en su primer periodo regirá desde el 13 de mayo de 2013 y se extenderá hasta el primero de noviembre de 2013, que se prorrogará tácita y automáticamente por periodos iguales y sucesivos de un año cada uno, 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 periodo. El aviso deberá practicarse, a lo menos, con noventa días de anticipación al vencimiento del respectivo periodo de vigencia en curso, debiendo el arrendatario pagar las rentas sólo hasta la fecha de restitución de la propiedad arrendada.





QUINTO: RENTA

El arrendatario se obliga a pagar al arrendador por el arriendo del inmueble una renta mensual de arrendamiento por la cantidad de UF 63 (sesenta y tres unidades de fomento), que se obliga a pagar en su equivalente en moneda nacional de acuerdo al valor de la unidad de fomento al día en que se efectúe el pago.

El pago de la renta deberá efectuarse por mensualidad anticipada, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante el depósito en la cuenta corriente del **arrendador** N°10065792, de Ultramar Agencia Marítima Limitada, del Banco Crédito e Inversiones (BCI), sirviendo el correspondiente comprobante de depósito de recibo suficiente para acreditar el pago respectivo.

En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquiera renta de arrendamiento, constituye al arrendatario en mora y la cantidad adeudada devengará el interés máximo convencional permitido para las operaciones de crédito de dinero reajustables, desde el día del vencimiento hasta el día de pago efectivo, sin perjuicio de la facultad de la arrendadora de poner término anticipado al contrato de acuerdo a lo previsto en la cláusula Décimo Tercera siguiente.

SEXTO: OTROS PAGOS

El **arrendatario** se obliga a pagar, con toda puntualidad y a quien corresponda, los gastos comunes, los servicios de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones, extracción municipal de basuras y otros similares, durante todo el tiempo que se encuentre vigente el contrato de arrendamiento, debiendo exhibir los recibos correspondientes al arrendador cada vez que este los requiera. En todo caso, al término del período del arrendamiento el **arrendatario** deberá restituir el inmueble exhibiendo los correspondientes recibos de pago emitidos por las respectivas empresas de no adeudarse saldos pendientes.

El **arrendador** será responsable del pago de las contribuciones por impuesto territorial y de cualquier otro gasto que la ley asigne como de responsabilidad del propietario.

SÉPTIMO: OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD

Si por decisiones 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 inhabilitabilidad, 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, y los gastos comunes y de consumo que se individualizan en la cláusula Sexta precedente.

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 las que se refiere el artículo mil novecientos veintisiete del Código Civil, a excepción de las locativas, que serán de cargo del **arrendatario**.
- b) Mantener en 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 competente.





NOVENO: PROHIBICIONES

El arrendatario no podrá:

- a) Destinar la propiedad a uno distinto al previsto en el presente contrato.
- b) Subarrendar o ceder, en todo o parte, el presente contrato de arrendamiento.
- c) Efectuar obras que alteren la estructura del inmueble.

DÉCIMO: 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. Sin perjuicio de lo anterior, previo a su ejecución, las modificaciones que pretendan llevarse a cabo, deberán ponerse en conocimiento de la arrendadora para su aprobación y autorización por escrito.

Todas las mejoras que realice a futuro el arrendatario, aún aquéllas que tengan el carácter de voluptuarias, quedarán a beneficio del inmueble y sin cargo para el arrendador, desde el momento que estas se ejecuten.

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.

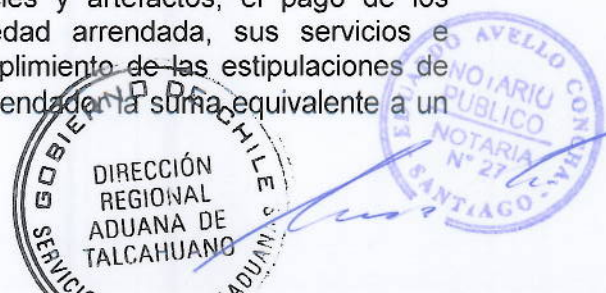
Al término del contrato, en caso que el arrendador o el arrendatario lo solicite dentro de los 30 días siguientes al término del mismo, el **arrendatario** estará obligado a retirar y dismantelar a su costa, las obras, modificaciones o construcciones efectuadas en el inmueble. La referida obligación retiro y dismantelamiento de obras, modificaciones y construcciones, deberán ser efectuadas a satisfacción del arrendador, y se entenderá por cumplida, una vez que este último manifieste por escrito su aprobación.


DÉCIMO PRIMERO: 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.

DÉCIMO SEGUNDO: 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, el **arrendatario** entrega en garantía al arrendador 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 al **arrendador** a la fecha de suscripción del presente contrato.

Queda prohibido al **arrendatario**, imputar la garantía al pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento.

DÉCIMO TERCERO: 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, sin derecho a indemnización alguna para el **arrendatario**, mediante aviso por escrito enviado a este último al domicilio indicado en la comparecencia.

, El **arrendador** tendrá la facultad de disponer el término al contrato de arrendamiento de inmediato, 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** no paga oportunamente los gastos comunes y las cuentas de servicios y consumo que sean de su cargo, de conformidad a la cláusula Sexta;
- c) Si el **arrendatario** causa deterioro a la propiedad o a sus instalaciones.

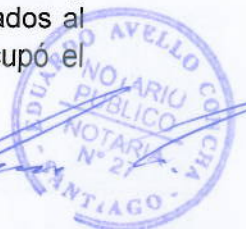
Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula cuarta del presente instrumento, el **arrendatario** podrá, después del primer año de arrendamiento, poner término anticipado al contrato de arrendamiento, con aviso escrito al **arrendador** mediante carta certificada enviada al domicilio indicado para éste en la comparecencia, dado a lo menos con noventa días de anticipación, si por decisiones de la autoridad Aduanera o 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, y los gastos comunes y de consumo que se individualizan en la cláusula Sexta precedente.


DÉCIMO CUARTO: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El arrendador entregará el inmueble objeto del presente contrato el 13 de Mayo de dos mil trece, en el estado que se actualmente se encuentra, esto es, en perfecto estado y en condiciones de cumplir con el destino señalado en la cláusula tercera, situación que declara el **arrendatario** conocer y aceptar.

El **arrendador** deberá entregar el inmueble libre de toda deuda proveniente de los servicios individualizados en la cláusula Sexta. Con todo, de subsistir algún saldo adeudado a la fecha de entrega efectiva del inmueble por dichos conceptos, corresponderá al **arrendador** pagar los gastos comunes, consumos básicos de agua y luz, provenientes de la utilización de la propiedad por anteriores ocupantes antes de la fecha de entrada en vigencia del presente contrato.

El **arrendatario** se obliga a restituir el inmueble inmediatamente que termine el contrato de arrendamiento, en el estado que las recibió, obligación que sólo se entenderá cumplida efectuada la restitución material, mediante la desocupación total de la propiedad, libre de personas y cosas introducidas en la misma, poniéndola a disposición del **arrendador** y entregándole las llaves, con todas sus cuentas de servicios y gastos comunes pagados al día. 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 y legítimo del inmueble arrendado.

En caso de mora o simple retardo en la restitución del inmueble arrendado, el **arrendatario** deberá pagar al arrendador, a título de indemnización de perjuicios que las partes avalúan en forma anticipada, la cantidad de dos coma cero (2,0) Unidades de Fomento por cada día de atraso y hasta la restitución del mismo al **arrendador**, sin perjuicio del pago de la renta que deba efectuarse por dicho periodo.

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.

DÉCIMO QUINTO: 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 e cláusulas esenciales o determinantes del contrato.

DÉCIMO SEXTO: 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 primera, según da cuenta el Oficio Ordinario N° 0420 /27.03.13 de la Directora de Presupuestos, Ministerio de Hacienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N° 20.481.

DÉCIMO SÉPTIMO:: RESPONSABILIDAD

El **arrendatario** no podrá eludir responsabilidades que emanen de actos suyos o de trabajadores a su servicio que produzcan daños en la propiedad que se arrienda o a terceras personas, invocando que no se ha contemplado el caso en este contrato. De otra parte la arrendadora no será responsable por robos, hurtos u otros delitos que puedan ocurrir en el espacio del inmueble arrendado y que afecten al arrendatario o a terceros. De la misma forma, el arrendador no será responsable por perjuicios que puedan producirse por efecto de humedad, olor, roturas de cañerías, explosiones, inundaciones, filtraciones, que sean responsabilidad directa de la arrendataria, todos los cuales deberán ser soportados por ella.

DÉCIMO OCTAVO: COMUNICACIONES

Para los efectos de este contrato, se entenderá como domicilio para el envío de avisos o comunicaciones entre las partes, el indicado en la comparecencia del presente instrumento. En caso que alguna de las partes cambie domicilio indicado precedentemente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, deberá notificar formalmente y por escrito a la otra parte de su nuevo domicilio, mediante carta certificada. Una vez transcurrido 10 días corridos de la recepción de la referida carta, se entenderá efectuado el cambio de domicilio para los efectos del presente contrato.



DÉCIMO NOVENO: GASTOS

Los impuestos, derechos y gastos que se deriven del presente contrato serán de cargo de ambas partes por mitades.

VIGÉSIMO: DOMICILIO – EJEMPLARES – PERSONERIA

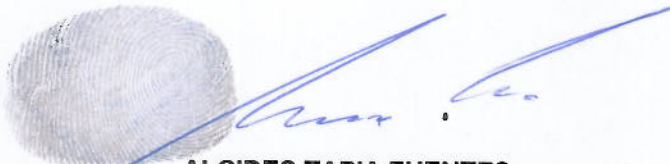
Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Talcahuano y se someten, desde luego a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

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

La personería de don Luis Sebastian Moura Vicuña, y don Gerardo Neustadt Sierra, para actuar por el arrendador consta de la Escritura Pública de fecha veintiséis de agosto de dos mil once, otorgada ante el Notario Público Eduardo Avello Concha, escritura que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.-

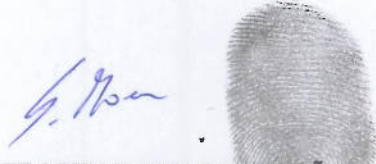
La personería de don Alcides Tapia Fuentes, para actuar por el arrendatario consta en la Resolución Exenta N°4057 de 24 de abril del 2013, del Director Nacional de Aduanas que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.-

Leído, se ratifican y firman



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





**LUIS SEBASTIAN MOURA VICUÑA
REPRESENTANTE
ULTRAMAR AGENCIA MARITIMA LTDA**

**GERARDO NEUSTADT SIERRA
REPRESENTANTE
ULTRAMAR AGENCIA MARITIMA LTDA**

FIRMO ANTE MI solamente don **ALCIDES ARMANDO TAPIA FUENTES**, C.I.N°5.034.881-4 en su calidad de **Director Regional del Servicio de Aduanas de Talcahuano**, por tanto en nombre y representación de **SERVICIO REGIONAL DE ADUANAS DE TALCAHUANO**, como arrendatario.- Talcahuano a 14 de Mayo, 2013.-

CERTIFICO: La personería de don **ALCIDES ARMANDO TAPIA FUENTES**, en su calidad de **Director Regional del Servicio de Aduanas de Talcahuano**, representación del **SERVICIO REGIONAL DE ADUANAS DE TALCAHUANO**, consta de resolución número cuatro mil cincuenta y siete de fecha veinticuatro de Abril del al año dos mil trece, otorgadas por el Servicio Nacional de Aduanas Dirección Nacional, documentos que se han tenido a la vista Talcahuano a 14 de Mayo, 2013.-

