

Pedro Lagos 715 al 719



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.

A

SERVICIO NACIONAL DE ADUANAS

En Iquique, a 28 de mayo del año 2013, entre **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.** Sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número 96.931.480-0, representada según se dirá por don **ALFONSO URREJOLA FRIAS**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad y Rol Único Tributario número 9.608.073-5, ambos con domicilio para estos efectos en calle Simón Bolívar número 202, oficina 1402, de esta ciudad, en adelante "**LA ARRENDADORA**", por una parte; y, por la otra, don **RAÚL RODOLFO PIZARRO PALMA**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad N° 9.785.700-8, en representación de **DIRECCIÓN REGIONAL DE ADUANAS DE IQUIQUE, PRIMERA REGION TARAPACÁ**, rol único tributario número N° 60.804.002-1 ambos domiciliados en calle Sotomayor N° 256 de la comuna y ciudad de Iquique, en adelante "**LA ARRENDATARIA**". Todos los comparecientes mayores de edad, acreditan su identidad con las citadas cédulas y exponen que han convenido en el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A. es dueña de la propiedad raíz consistente en la propiedad raíz ubicada calle Pedro Lagos número 715 al 719 de la comuna y ciudad de Iquique, que tiene una superficie aproximada de cuatrocientos treinta metros cuadrados, cuyas medidas y deslindes particulares son: Al Norte, con calle Thompson, al Sur, con propiedad de Humberto Begliomini, al Oriente, con calle Pedro Lagos, y al Poniente con la sucesión de Carmen viuda de Blackadder. El respectivo título de dominio a nombre de **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.** rola a fojas 1.965 vuelta, bajo el número 3.492 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012. Adquirió el dominio por compra que hizo a la Universidad Tecnológica de Chile Inacap, al Centro de Formación Técnica del Instituto Nacional de Capacitación Profesional Inacap y Compañía en Comandita por Acciones, y al Instituto Profesional del Instituto Nacional de Capacitación Profesional Inacap y Compañía en Comandita por Acciones, en la forma indicada en la escritura pública de fecha 12 de Abril de 2012, extendida en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. El Rol de Avalúo de la Propiedad es el N° 373-5

SEGUNDO: SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A. debidamente representada por don **ALFONSO URREJOLA FRIAS**, da en arrendamiento a la **DIRECCIÓN REGIONAL DE ADUANAS DE IQUIQUE, PRIMERA REGION TARAPACÁ** para quien arrienda y acepta su representante, don **RAÚL RODOLFO PIZARRO PALMA** la propiedad raíz individualizada en la cláusula PRIMERO precedente.

La arrendataria se obliga a destinar los inmuebles arrendados a **oficinas y bodega**.

TERCERO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **7 meses**, a contar del día **01 de junio de 2013**, venciendo el 31 de diciembre de 2013. Este contrato se renovará tácita y automáticamente por períodos iguales y sucesivos de **01 año** cada uno, si ninguna de las partes da aviso a la otra de su intención de no perseverar en el arriendo mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, o, al último domicilio comunicado por escrito por la parte a ser notificada, según corresponda, y despachada con a lo menos **90 días** de anticipación al vencimiento del período original o de cualquiera de sus prórrogas o renovaciones.



CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será la suma equivalente en pesos de **155,00 Unidades de Fomento**. La renta mensual se pagará por mensualidades anticipadas, en dinero efectivo, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, mediante Depósito en la Cuenta Corriente de **"LA ARRENDADORA"** Número uno nueve cinco uno seis cinco cuatro uno (19516541) del Banco Crédito e Inversiones a nombre de **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.** En caso del no pago íntegro y oportuno de la renta de arrendamiento, en la forma y fecha convenidas, por causa imputable a **"LA ARRENDATARIA"**, y en conformidad a lo dispuesto en la cláusula sexta de este instrumento, **"LA ARRENDADORA"** pondrá término ipso facto al presente contrato procediéndose a la restitución inmediata del bien arrendado, sin necesidad de trámites, notificaciones o resoluciones judiciales o arbitrales de ninguna naturaleza. Lo anterior es sin perjuicio de los demás derechos legales que asistan a **"LA ARRENDADORA"**. La primera renta de arrendamiento corresponderá al mes de junio de 2013.

QUINTO: En este acto las partes acuerdan que, **"LA ARRENDADORA"** hace entrega material del bien arrendado a **"LA ARRENDATARIA"**, en este acto, para quien recibe su representante que comparece en el otorgamiento de este instrumento., en el estado que estos se encuentran y que es conocido por las partes, sin ningún reclamo que formular al respecto.

SEXTO: Las partes convienen que el contrato de arrendamiento terminará ipso facto y de pleno derecho, de cumplirse algunas de las siguientes causales:

- a) Si **"LA ARRENDATARIA"** da al bien arrendado un uso distinto al señalado en la cláusula segunda precedente.
- b) Si el bien arrendado se subarrienda o cede sin autorización previa y por escrito de **"LA ARRENDADORA"** Si **"LA ARRENDATARIA"** incurre en mora o simple retardo por un periodo superior de 60 días corridos en el pago de la renta estipulada en la cláusula cuarta o de cualquier cuenta por consumo y/o gastos comunes contemplados en la cláusula novena, ambas del presente contrato.
- c) Sin perjuicio de los casos señalados, el contrato podrá terminar por las demás causales contempladas en la Ley y en este contrato.
- d) Sin perjuicio de lo anterior, el presente contrato terminará ipso facto, sin derecho a indemnización alguna, si como consecuencia de sismo, inundación, incendio, atentado o cualquier otra catástrofe sea natural o no, se hace imposible el uso del inmueble para el objeto que fue arrendado.
- e) Asimismo, **"LA ARRENDATARIA"** podrá poner término anticipado al contrato en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna, si como consecuencia de fuerza mayor el local arrendado sufre deterioros y éstos representen al menos el cincuenta por ciento del inmueble.

SEPTIMO: Las partes acuerdan, que para obtener la más pronta entrega de la propiedad, y tomar posesión **LA ARRENDATARIA** de ésta, adelanta por única la vez una mensualidad de arrendamiento (UF 155,00), independiente de la renta del mes de junio de 2013, mencionada en la cláusula cuarta precedente, la que podrá en cualquier circunstancia que lo considere **LA ARRENDATARIA**, servir para abonar al último mes de renta sobre la propiedad antes individualizada y objeto de este contrato, en caso de ponerse término anticipo al presente contrato, debiendo para ello, notificar anticipadamente de dicha decisión a **"LA ARRENDADORA"**, con una anticipación de 90 días.

OCTAVA: Serán de cargo y costo exclusivo de **"LA ARRENDATARIA"** el pago de los gastos comunes o servicios especiales que puedan corresponder al bien arrendado, como asimismo, los consumos de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes ordinarios y extraordinarios, extracción de basura y demás consumos y servicios que puedan afectar al bien arrendado.



NOVENA: "LA ARRENDATARIA" se obliga a mantener en perfecto estado de conservación el inmueble arrendado, y, en general, efectuar oportunamente y a su costa todas las reparaciones locativas para el perfecto funcionamiento y conservación.

DECIMO: Toda mejora o arreglo que "LA ARRENDATARIA" efectúe en el bien arrendado requerirán de la previa autorización escrita de "LA ARRENDADORA" Toda mejora o arreglo será de exclusiva cuenta y costo de "LA ARRENDATARIA", sin derecho a reembolso alguno por parte de "LA ARRENDADORA" Las mejoras y arreglos quedarán a beneficio del bien arrendado, salvo que puedan ser retiradas al término del presente contrato sin causar deterioro alguno al inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, " LA ARRENDATARIA" se obliga a informar a "LA ARRENDADORA" de cualquier mejora que pretenda realizar a la propiedad arrendada, mediante la entrega de copia del proyecto de arquitectura, ingeniería y especialidades respectivas, los que deberán ser aprobadas expresamente y por escrito por " LA ARRENDADORA".

DECIMO PRIMERA: "LA ARRENDATARIA" se obliga a restituir el bien arrendado inmediatamente terminado el presente contrato mediante la desocupación total del mismo, poniéndolo a disposición de "LA ARRENDADORA" o de quien lo represente y entregándole las llaves correspondientes. Además deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día en que ocupó el bien arrendado, de los gastos por servicios periódicos, incluyendo gastos comunes y otros si fuere el caso. Si "LA ARRENDATARIA" no efectuare oportunamente dicha restitución, deberá continuar pagando la renta de arrendamiento que corresponda en conformidad a la cláusula cuarta precedente, más el equivalente en moneda nacional a la fecha de la restitución material y efectiva del inmueble arrendado en este acto de la cantidad de UNA Unidad de Fomento, a título de pena o evaluación anticipada de los perjuicios, por cada día de atraso en la restitución ya señalada. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de "LA ARRENDADORA" de ejercer las demás acciones legales que sean pertinentes.

DECIMO SEGUNDA: "LA ARRENDATARIA" se obliga a mantener y restituir el bien arrendado en el estado en que lo ha recibido, habida consideración del deterioro ocasionado por su uso y goce legítimo y el transcurso del tiempo y a mantener en perfecto estado de funcionamiento todos los equipos, implementos, instalaciones y accesorios del mismo.

DECIMO TERCERA: "LA ARRENDADORA" se obliga a efectuar las reparaciones que sean de su cargo en conformidad a la ley, excluyendo cualquier daño o desperfecto causado por "LA ARRENDATARIA", los que deberán ser reparados por ésta. Para los efectos de las reparaciones a que se obliga "LA ARRENDADORA" será necesario que "LA ARRENDATARIA" le dé aviso por escrito de inmediato de lo sucedido solicitándole que haga reparar los desperfectos que procedan.

DECIMO CUARTA: "LA ARRENDADORA" no responderá en manera alguna por los robos hurtos u otros delitos contra la seguridad interior del estado, las personas o la propiedad, que puedan ocurrir a "LA ARRENDATARIA", o con ocasión del uso y goce del inmueble arrendado en este acto, ni por daños o perjuicios producidos por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías de agua, uso de ascensores, efectos de la humedad o calor , eventos climáticos y/o sísmicos o cualquiera otro de análoga naturaleza, ni producto de desórdenes, vandalismo, terrorismo o cualquiera otra perturbación del orden público.

DECIMO QUINTA: "LA ARRENDATARIA" se obliga a dar las facilidades necesarias para que "LA ARRENDADORA" o quien le represente pueda visitar el bien arrendado. Asimismo, en caso que "LA ARRENDADORA" pusieran en venta o arriendo el bien dado en arrendamiento dentro de la vigencia del contrato, establecido en la cláusula tercera precedente, "LA ARRENDATARIA" se obliga a dar las mayores facilidades para su exhibición y revisión dos días a la semana durante media hora diaria en horario a convenir con anterioridad por ambas partes.

ARRA
MAF
★
DECIMO SEXTA: Todas las comunicaciones en cumplimiento o conexión con el presente contrato, deberán ser dirigidas a las partes en los domicilios establecidos en la comparecencia de este instrumento.

DECIMO SÉPTIMA: En este acto y por el presente instrumento, "LA ARRENDADORA" faculta a "LA ARRENDATARIA" para que pueda realizar ante la Municipalidad respectiva, como, también, ante las empresas de servicios básicos, ya sea luz, agua, teléfono, etc., los trámites que sean necesarios para habilitar los respectivos servicios en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, todo ello de acuerdo a las normas municipales u otras que dicte la autoridad correspondiente sobre esta materia.

DECIMO OCTAVA: Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en la comuna y ciudad de Iquique, y se someten a la jurisdicción y competencia de sus tribunales de justicia.

PERSONERIAS: La personería de don **ALFONSO URREJOLA FRIAS** para comparecer en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.** consta de reducción a escritura pública de acta de segunda sesión extraordinaria del tercer directorio definitivo de Sociedad Inmobiliaria JR s.a. de fecha treinta y uno de octubre de dos mil siete otorgada con fecha ocho de noviembre de dos mil siete ante doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra, Notario Público de Iquique, la que no se inserta por ser conocida por las partes.

La personería de don **RAÚL RODOLFO PIZARRO PALMA** para comparecer en representación de **DIRECCIÓN REGIONAL DE ADUANAS DE IQUIQUE, PRIMERA REGIÓN TARAPACÁ** consta de resolución afecta N° 1437 de fecha 24 de octubre de 2012, de la Subdirección de Recursos Humanos del Servicio Nacional de Aduanas, la que para todos los efectos legales, se entiende incorporada al presente contrato, la que se ha tenido a la vista para la confección de este contrato y devuelta al interesado.

En comprobante y previa lectura, ratifican y firman, los comparecientes

ALFONSO URREJOLA FRIAS
p.p. **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.**
"EL ARRENDADOR"



RAÚL RODOLFO PIZARRO PALMA
p.p. **DIRECCIÓN REGIONAL DE ADUANAS DE IQUIQUE, PRIMERA REGIÓN TARAPACÁ**
"LA ARRENDATARIA"



FIRMARON ANTE MI: DON **ALFONSO URREJOLA FRIAS**, Cédula de Identidad No. 9.608.073-5, EN REPRESENTACION DE **SOCIEDAD INMOBILIARIA JR S.A.**, RUT: 96.931.480-0, COMO ARRENDADORA; y don **RAUL RODOLFO PIZARRO PALMA**, Cédula de Identidad No. 9.985.700-8, EN REPRESENTACIÓN de **DIRECCION REGIONAL DE ADUANAS DE IQUIQUE, PRIMERA REGION DE TARAPACA**, RUT: 60.804.002-1, COMO ARRENDATARIA.- Iquique, 28 de mayo de 2013.-

4

