CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Iquique, de Chile, a 27 de Octubre del 2009, por una parte don ***Sergio Armando Muñoz Rosales, R.U.T. N° 7.070.077-8*** *en representación de* ***INMOBILIARIA VILLA MAR LIMITADA, RUT. N°79.937.820-5****, ambos con domicilio en la ciudad de Iquique, en Serrano 389, Piso 11, en adelante también el "arrendador"; y por la otra don* ***Mario Orlando Jeldres Gutiérrez, Cédula de Identidad Nº 13.080.590-6,*** *chileno, en representación del* ***INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS, R.U.T. 60.703.000-6,*** *ambos domiciliados en Serrano 389 Oficinas 601-602 del Edificio Conferencia, de la ciudad de Iquique en adelante el "arrendatario", se ha convenido el contrato de arrendamiento que consta de las cláusulas siguientes:*

PROPIEDAD:

PRIMERO: *El arrendador entrega en arrendamiento al arrendatario, quién acepta para sí, la oficina* ***N° 306,*** *del edificio denominado* ***CONFERENCIA****, ubicado en calle Serrano N° 389, en la ciudad de Iquique, con el objeto de destinarlo a oficina.*

El inmueble se encuentra inscrito a nombre del arrendador a Fs. 336 vuelta bajo el N° 616 del año 1992 y a Fs. 728 vuelta bajo el N° 1.324 del año 1993, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

PLAZO

SEGUNDO*: El arrendamiento empezará a regir desde el* ***01 de Noviembre del 2009.*** *Su plazo será de un año y se entenderá tácita, automática y sucesivamente renovado por igual periodo, si ninguna de las partes manifiesta su intención de poner término al Contrato de Arrendamiento, con al menos 30 días de anticipación al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, mediante carta certificada notarial enviada a la dirección del arrendador o del arrendatario según sea el caso.*

Si el arrendatario pusiera término al Contrato de Arriendo antes de lo pactado o de cualquiera de los periodos de renovación, se obliga a dar aviso con un mínimo de 30 días de anticipación.

El arrendatario se compromete para el caso de no renovación del contrato dar facilidades al arrendador o administrador para que muestren la propiedad a posibles interesados 3 veces por semana de 15 a 18 horas, en días que acordarán previamente.

RENTA

TERCERO*: La renta de arrendamiento a contar del 01 de Noviembre del 2009 al 30 de Marzo del 2010 será de* ***$ 495.789,00.- (Cuatrocientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve mil pesos),*** *que deberá pagarse los primeros cinco días de cada mes, en forma anticipada en las oficinas del propietario.*

A contar del 01 Abril del 2010 en adelante la renta de arrendamiento será la cantidad de ***$ 461.199.00.- (Cuatrocientos sesenta y un mil ciento noventa y nueve mil pesos),*** *que deberá pagarse los primeros cinco días de cada mes, en forma anticipada en las oficinas del propietario.*
Por cada día de atraso, el arrendatario deberá pagar el equivalente a 0,10 U.F., como multa, contado desde el día siguiente al cual debía cancelar o cumplir con la obligación ya descrita.

REAJUSTE

La renta se reajustará anualmente durante toda la vigencia del arrendamiento de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadística o por el Organismo que lo reemplace, en relación al periodo que medie entre el último día del onceavo mes que precede al del último reajuste y el último día del onceavo mes que precede al de su pago.

OTROS PAGOS

CUARTO: *El arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes que puedan corresponder al inmueble objeto de este contrato, pago que deberá efectuar también dentro de los primeros cinco días desde que se le entregue la respectiva liquidación de cada mes, en las oficinas de la administración del edificio con cheque cruzado y nominativo.*
Estará obligado, además el arrendatario, a pagar con toda puntualidad y a quién corresponda, los consumos de electricidad. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador a dar término al presente contrato.

REAJUSTABILIDAD OBLIGACIONES MOROSAS

QUINTO*: En caso de no pago oportuno de la renta mensual de arrendamiento, si hubiere gastos de cobranza, sea judicial o no, el arrendatario pagará dichos gastos sobre la suma reajustada, limitados, en caso de cobro extrajudicial, a un 5% de lo cobrado.*

ENTREGA

SEXTO : *La entrega del inmueble arrendado se efectúa en éste acto a plena conformidad de las partes en buen estado, con muros recién pintados con esmalte al agua, revestimiento de piso flotante tipo clic de 8 milímetros de espesor instalado con motivo del presente arriendo y planchas de cielovit en cielo, todo lo cual es conocido del arrendatario, obligándose a restituirla en igual estado al término del arrendamiento, habida consideración al desgaste por el tiempo y uso legítimo siendo por tanto, las reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia de su cargo exclusivo y sin derecho a exigir reembolso al arrendador.*

SEPTIMO*: El arrendatario responderá por los daños que por su culpa o negligencia se causen en la propiedad arrendada, bienes comunes o propiedades circundantes, así como los causados por personal que trabaje para él o bajo su dependencia y por las personas que concurran al local arrendado.*

PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO

OCTAVO: *Queda prohibido al arrendatario subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título el presente contrato; hacer variaciones en la propiedad arrendada, sin autorización por escrito del propietario; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en la cláusula primera de este contrato.*

MANTENCION DEL INMUEBLE

NOVENO : *Se obliga el arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta; y también a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada que sean legalmente de su cargo. Se obliga, asimismo, a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.*

MEJORAS

DECIMO *: La parte arrendadora no tendrá obligación de efectuar mejoras en el inmueble, conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas; sin que el dueño deba pagar suma alguna por ella, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. Las mejoras que desee hacer el arrendatario, deberán contar con la autorización escrita del arrendador. No obstante lo anterior, al término del arrendamiento, el arrendatario podrá retirar todas aquellas mejoras introducidas por él a la propiedad que puedan ser retiradas sin detrimento a la propiedad arrendada.*

RETARDOS EN PAGOS

DECIMO PRIMERO: *El sólo retardo de diez días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos comunes, contados desde el día en que debió pagarse, dará derecho al arrendador para poner término de inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la Ley.*

RESTITUCION DEL INMUEBLE

DECIMO SEGUNDO: *El arrendatario se obliga al término del arriendo a restituir el inmueble arrendado en el mismo buen estado que se recibe, habida consideración de su desgaste natural por el uso convenido en este contrato, poniendo a disposición del arrendador las llaves mediante la desocupación total de la propiedad, entregándola en buen estado de presentación, funcionamiento y aseo que permita su uso en forma inmediata. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago, hasta el último día que ocupó el inmueble de los gastos y energía eléctrica no incluidos en dichos gastos o servicios.*

ROBOS

***DECIMO TERCERO**: El arrendador no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor, etc.*

OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD

***DECIMO CUARTO**: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad, en relación al uso que se le de por el arrendatario, y que no se originen en actos de terceras personas distintas del arrendatario.*

GARANTIA DE ARRIENDO

***DECIMO QUINTO :** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que cause el arrendatario en la propiedad arrendada, o sus servicios o instalaciones; y en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, el arrendatario entregará al arrendado, pagadero en 1cuota, la suma total de **$461.200.- (cuatrocientos sesenta y un mil, doscientos pesos),** y se obliga a devolver al arrendatario reajustada en igual forma a la renta del arrendamiento dentro de un plazo de 30 días, desde la fecha de recepción de la oficina en buen estado de funcionamiento y aseo que permita su uso en forma inmediata, quedando desde luego autorizado el propietario para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que éste haya ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes y energía eléctrica, etc.*

PROHIBICION DE IMPUTAR LA GARANTIA AL PAGO DE LA RENTA

***DECIMO SEXTO**: El arrendatario no podrá en ningún caso imputar la garantía al pago de rentas insolutas, ni al arriendo de último mes o último meses, que permanezca en la propiedad.*

TERMINACION ANTICIPADA

***DECIMO SEPTIMO**: Será causal de terminación anticipada del presente contrato, especialmente las siguientes:*

a) Si el arrendatario no paga las rentas mensuales respectivas dentro del plazo convenido.

b) Si se atrasare en el pago de los gastos comunes y de las cuentas por consumo de luz.

c) Si causare a la propiedad cualquier daño o perjuicio.

e) Si no mantiene el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y aseo, así como no reparar inmediatamente y a su costa los desperfectos que se ocasionen.

f) Si hace variaciones de cualquier especie en el inmueble arrendado sin la autorización escrita del arrendador.

VISITAS AL INMUEBLE

DECIMO OCTAVO: *En caso que el arrendador desee vender la propiedad, deberá avisar con 60 días de anticipación, el arrendatario se obliga a autorizar que ella sea mostrada, a lo menos tres veces por semana, durante dos horas cada vez, en horario de oficina, siempre y cuando se cuente con previa autorización del arrendatario.*

DOMICILIO, COMPETENCIA Y PERSONERIAS

DECIMO NOVENO: *Para todos los demás efectos derivados de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Iquique y se sujetan a la jurisdicción y competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.*

Se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

La personería de don ***Sergio Armando Muñoz Rosales****, para representar a* ***INMOBILIARIA VILLA MAR LIMITADA,*** *consta de Poder Especial otorgado en la Notaría de Iquique de don Nestor Araya Blazina., con fecha 09 de Abril de 1994.*

La personería de don ***Mario Orlando Jeldres Gutiérrez,*** *para representar a* ***INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS,*** *consta de la Resolución N°13 del 29 de Febrero del 2008.*

SERGIO MUÑOZ ROSALES
p.p. Inmobiliaria Villa Mar Ltda.

MARIO ORLANDO JELDRES GUTIERREZ
p.p. Instituto Nacional de Estadísticas

AUTORIZO LA FIRMA DE DON SERGIO ARMANDO MUÑOZ ROSALES, CEDULA DE IDENTIDAD NRO. 7.070.077-8, EN REPRESENTACION INMOBILIARIA VILLA MAR LTDA. RUT. 79.937.820-5, Y LA DE DON MARIO ORLANDO JELDRES GUTIERREZ, CEDULA DE IDENTIDAD NRO. 13.080.590-6, IQUIQUE, 02 DE NOVIEMBRE DE 2009.-

MARIA ANTONIETA NINO DE ZEPEDA PARRA
NOTARIO PUBLICO IQUIQUE