CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de La Serena a 22 de Diciembre de 2009, entre **SERGIO GUSTAVO CASTRO CORTES,** chileno, casado, jubilado, Cédula Nacional de Identidad número 2.926.988-2, domiciliado en Colón número 807, La Serena, en adelante, "EL **ARRENDADOR"**; y por la otra, **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA** (INE), Región de Coquimbo, RUT 60.703.000-6, representado regionalmente por don **RAÚL ANDRÉS DE LA BARRERA GUZMÁN,** Cédula Nacional de Identidad número 12.455.619-8, en su calidad de Director Regional, domiciliado en calle Matta número 461, Oficina 104, comuna de La Serena, quienes se denominarán **"EL ARRENDATARIO",** exponen que convenido lo siguiente:

PRIMERO: El arrendatario entrega en arrendamiento al Instituto Nacional De Estadísticas el departamento "C" ubicado en calle Arturo Prat número 459, La Serena, el que será destinado por el INE para uso en sus actividades de ser inicio público, quedando facultado para realizar en cualquier tiempo, las reparaciones e instalaciones necesarias para tales efectos, siempre que ellas no produzcan detrimento alguno en la propiedad y sean de conocimiento y aprobadas previa y expresamente por el arrendador.

SEGUNDO: El presente contrato tendrá una vigencia de doce meses, iniciándose el primero de enero de 2010, hasta el treinta y uno de Diciembre de 2010.

Sin perjuicio del plazo de vigencia del presente instrumento, las partes en caso de alguna imposibilidad grave, calificada de tal naturaleza de mutuo acuerdo; interrupción o turbación de hecho o de derecho en el uso y goce de cualquiera de las dependencias objeto del contrato, producida por el acaecimiento del algún caso fortuito o fuerza mayor, en los términos del artículo 45 del Código Civil, o en general cualquier impedimento que haga imposible el cumplimiento de las obligaciones que estipula el contrato, podrán poner término anticipado a este, dando aviso a la otra parte mediante carta certificada con una anticipación de 30 (treinta) días a lo menos.

TERCERO: La renta de arrendamiento será la suma de $ 270.000 pesos (doscientos setenta mil pesos), que se pagarán por periodos anticipados dentro de los primeros 5 días del mes respectivo, valor que se reajustará cada seis meses, en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, IPC. Estos reajustes se efectuarán de forma automática y sin necesidad de aviso previo por parte del arrendador. El cobro de la renta será efectuado directamente por el arrendador en el mismo inmueble arrendado.

CUARTO: Los comparecientes en este acto declaran que, el pago de la garantía por las obligaciones del arrendatario generadas en el presente contrato, así como de los daños imputables a este que puedan producirse en la propiedad, se imputará al pago que se realizó al arrendador por el mismo concepto en el contrato de arrendamiento anterior, celebrado entre las mismas partes en relación al mismo bien, con fecha cinco de diciembre de 2006 y que fuese autorizado por la Notario Público de la ciudad de La Serena, doña Elena Leyton Carvajal.

QUINTO: El inmueble materia de este contrato deberá ser entregado por el arrendador con todos los servicios básicos al día, lo que este deberá acreditar mediante los recibos y comprobantes respectivos. Por su parte el arrendatario estará obligado a pagar oportunamente los gastos comunes que corresponden al inmueble, los consumos de luz, agua potable, gas. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos.

SEXTO: El arrendatario se obliga a restituir la propiedad al término del presente contrato en el mismo estado en que la recibe, habida consideración del desgaste producido por el tiempo y el uso legítimo.

SÉPTIMO: Queda prohibido al arrendatario ceder, subarrendar, transferir a cualquier titulo el presente contrato.

OCTAVO: Serán de cargo del arrendatario las reparaciones locativas provocados por su culpa, descuido o uso negligente, respondiendo hasta de la culpa leve en el uso y cuidado de la cosa arrendada. Sin embargo, serán de cargo del Arrendador las reparaciones en el **inmueble** que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, en los términos del artículo 45 del Código Civil, o de la calidad de la cosa arrendada. Para efectos del presente contrato se entenderá por reparaciones locativas las necesarias por culpa o descuido del arrendatario o sus dependientes o empleados en los términos del artículo 1940 del Código Civil. Con todo el arrendador será responsable de las mejoras necesarias al inmueble en relación con la calidad de la cosa arrendada, entendiéndose a modo de ejemplo las siguientes: a) reparación de techumbres y cañerías; b) Desperfectos en grifería de baño y reparaciones de gasfitería en general; y, c) Reparación de conductos eléctricos.

En el evento de producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación corresponda al Arrendador, el Arrendatario deberá dar aviso al arrendador lo más pronto posible, por un medio idóneo. Si los arreglos no se efectuaren por el arrendador dentro de los diez días siguientes; el Arrendatario, previo acuerdo con el arrendador, estará facultado para reparar los desperfectos y descontar los gastos en que incurra del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

Se entenderá que existe acuerdo cuando exhibido el presupuesto al arrendador, este no manifiesta voluntad dentro de las 24 horas siguientes. Para los efectos del descuento, el Arrendatario deberá exhibir al Arrendador las boletas ó facturas emitidas por la persona natural ó jurídica que efectúe las reparaciones, entregando copia de estos instrumentos al Arrendador.

Las mejoras que efectúe o introduzca el arrendatario en el mismo, cualquiera sea su naturaleza, serán de su exclusivo cargo, sin derecho a recompensa alguna y quedará a beneficio del arrendador, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento de la propiedad, las que podrán ser retiradas por el arrendatario. Cualquier mejora que el arrendatario requiera efectuar deberá ser autorizada por escrito por parte del arrendador.

El arrendatario se compromete a facilitar al arrendador, o quien lo represente, las visitas necesarias al inmueble arrendado durante al menos tres (3) días a la semana, en el caso que la propiedad sea puesta en venta.

NOVENO: El instituto arrendatario designa al jefe de la Unidad de Operaciones, Sr. Héctor Toro Yapor, RUT. 5.237.672-6, persona que legalmente asume en calidad de subrogante en el caso de ausencia o impedimento del titular regional.

DÉCIMO: Las partes fijan su domicilio en esta ciudad de La Serena, para todos los efectos legales a que diere lugar el cumplimiento del presente contrato, y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMO PRIMERO: La personería de don Raúl De La Barrera Guzmán, consta en la resolución exenta número 307, del 01 de Septiembre de 2009, promulgado por el Instituto Nacional de Estadísticas.

DÉCIMO SEGUNDO: Este instrumento se extiende en dos ejemplares del mismo tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte.

SERGIO GUSTAVO CASTRO
C.N.I.: 2.926.988-2

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS
DIRECTOR REGIONAL IV REGION

RAÚL DE LA BARRERA GUZMÁN
C.N.I.: 12.455.619-8