PATRICIA MIHOVILOVIC LEMAITRE
NOTARIO PUBLICO INTERINO
5167 TALCA

N° 2.065.-

Arriendo INE 4 Oriente II (Luis Passero)

CONTRATO DE ARRIENDO

A*A*A*

PASSERO RODRIGUEZ; LUIS FERNANDO Y OTRAS

A

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS

REGION DEL MAULE

En Talca, República de Chile, a día veintidós del mes de abril del año dos mil diez, ante mi, **PATRICIA KATY MARIA MIHOVILOVIC LEMAITRE,** chilena, abogado, casada, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro guión K, Notario Público Interino de la Cuarta Notaría de Talca, con asiento en la comuna de Talca, con jurisdicción sobre las comunas de Talca, Pelarco, Río Claro, San Rafael, San Clemente, Maule y Pencahue, domiciliada en Talca calle Uno Norte ochocientos cuarenta y uno, departamento A-uno, según Resolución Exenta número veinticinco, de fecha veintiocho de Enero de dos mil diez, otorgada por la Presidente de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca, protocolizada al final del presente Registro, bajo el número cuatrocientos tres con fecha veintinueve de Enero de dos mil diez, comparecen: **LUIS FERNANDO PASSERO RODRIGUEZ**, abogado, casado, cédula nacional de identidad número doce millones dieciséis mil cuatrocientos treinta guión nueve, por sí y en representación, según se acreditará, de doña **ANA CARMEN RODRIGUEZ LECAROS**, asistente social, viuda, cédula nacional de identidad

número cuatro millones ochocientos sesenta y seis mil noventa y dos guión cuatro, y doña **LUZ MARIA PASSERO RODRIGUEZ**, médico cirujano, soltera, cédula nacional de identidad número doce millones quinientos noventa mil ochocientos ochenta y cinco guión tres, todos domiciliados en Talca, calle Cuatro Oriente número mil cuatrocientos cuatro, en adelante "el arrendador"; y el **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS,** Rut. número sesenta millones setecientos tres mil guión seis, representado legalmente, según se acreditará, por su Director Regional del Maule, don **FABIÁN ERNESTO POBLETE OLAVE**, ingeniero comercial, soltero, cédula de identidad número once millones novecientos ochenta y tres mil ciento cincuenta y siete guión uno, ambos domiciliados en Uno Oriente número mil doscientos setenta y cinco, Talca, en adelante "la arrendataria"; todos chilenos y mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la exhibición de sus respectivas cédulas y exponen que: **PRIMERO: Individualización de la Propiedad.** Don Luis Fernando Passero Rodríguez, Ana Carmen Rodríguez Lecaros y Luz María Passero Rodríguez, en su calidad de herederos de la sucesión de don Luis Eugenio Nicolas Passero Buffo o Luis Eugenio Passero Buffo, son dueños exclusivos y plenos del inmueble ubicado en la Ciudad de Talca, calle Cuatro Oriente número mil cuatrocientos cuatro y del inmueble ubicado en calle Tres Norte número mil ciento treinta y nueve. El dominio se encuentra inscrito a fojas dieciséis mil ciento diez número seis millones ochocientos ochenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil y a fojas dieciséis mil ciento once número seis mil ochocientos ochenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año dos mil, respectivamente. Su Rol territorial actual es el número ochocientos doce guión ocho y ochocientos doce guión

veintitrés de la comuna de Talca. Los inmuebles tienen una superficie aproximada de quinientos diez metros cuadrados y de trescientos diez metros cuadrados respectivamente. **SEGUNDO: Objeto del Contrato.** Por el presente instrumento, don Luis Fernando Passero Rodríguez, en la representación que inviste, da en arrendamiento al **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS,** representado legalmente por su Director Regional del Maule, don **FABIÁN POBLETE OLAVE**, quién acepta en virtud de las facultades que posee, los inmuebles singularizados en las cláusulas primera y de esta escritura. Los mencionados inmuebles se utilizarán exclusivamente como Oficina Regional de la Institución. **TERCERO: Uso o destino.** La parte arrendataria destinará las propiedades exclusivamente como Oficina Regional de la Institución. El Arrendamiento incluirá las especies detalladas en inventario aparte que suscribirán ambas partes, pasando a formar parte integrante de este contrato. Se deja expresa constancia que será causal de término anticipado del contrato, la existencia de cualquier vicio respecto de la calidad o destino legal de los inmuebles arrendados. En caso de verificarse esta causal, el "arrendatario" podrá exigir al "arrendador" que lo libere de todo tipo de turbación, a su costa. Lo anterior no impedirá que el "arrendatario" exija judicialmente el pago de indemnizaciones por los daños y perjuicios causados. **CUARTO: Vigencia.** El presente contrato de arriendo comenzará a regir el día Uno de mayo de dos mil diez y tendrá una duración de cinco años, esto es hasta el día treinta de abril de dos mil quince; vencido este plazo, este contrato se renovará automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de cinco años cada uno, a menos que a la expiración del plazo original o de una cualquiera de sus renovaciones, alguna de las partes haya comunicado, por escrito, a la otra, su intención de no perseverar en

el arriendo. Esta voluntad deberá expresarse por escrito y notificarse al otro contratante mediante carta certificada o remitida por intermedio de un Notario Público, dirigida al domicilio de la parte que corresponda, indicada en la comparecencia, con una anticipación no inferior a sesenta días de la expiración del plazo original o de una cualquiera de sus renovaciones. En el evento que la "Arrendadora" o la "Arrendataria" cambie durante su vigencia de este contrato su domicilio indicado en la comparecencia del presente instrumento, deberán notificar formalmente y por escrito a su contraparte, informando su nuevo domicilio al otro contratante por medio de carta certificada con una anticipación mínima de treinta días a la fecha en que se realice el cambio. Sin perjuicio de lo anterior, ambas partes podrán poner término anticipado al contrato, en cualquier época, de mutuo acuerdo conforme a las reglas del Derecho Civil y sin perjuicio de que por 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 de algún caso fortuito o fuerza mayor, en los términos señalados en el artículo cuarenta y cinco 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 éste, dando aviso a la otra parte en las condiciones señaladas precedentemente. Empero, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones del contrato, se dará derecho a la contraria a poner término anticipado de inmediato al presente acuerdo. Sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales pertinentes, que en derecho procedan. **QUINTO: Renta.** La renta mensual de arrendamiento de los meses de mayo y junio será la suma de **sesenta y seis unidades de fomento (66 UF),** luego de lo

cual aumentará a **noventa unidades de fomento (90 UF)**, siempre que el "arrendatario" reciba conforme, los arreglos, reparaciones y adecuaciones a los inmuebles de acuerdo a la Cláusula Décima Cuarta, y haya hecho entrega de la propiedad ubicada en calle Tres Norte mil ciento treinta y nueve, pudiendo, extenderse indefinidamente, por esa sola circunstancia y condición, el plazo en que el canon de arriendo será de sesenta y seis Unidades de Fomento. La UF será la que corresponda según equivalencia en moneda de curso legal a la fecha del pago efectivo, que la "Arrendataria" deberá pagar por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio de la "Arrendadora", consignado en el presente contrato. En caso que la unidad de fomento desaparezca o pierda su característica de reajustabilidad automática, o dicha reajustabilidad sea inferior a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, en el mes inmediatamente anterior, la renta mensual de arrendamiento, se expresará de inmediato a pesos, al valor de la unidad de fomento, en el día inmediatamente anterior a aquel en que se produjo alguno de los hechos anteriormente señalados. En este caso, la renta mensual de arrendamiento se reajustará mensualmente en el mismo porcentaje que varíe el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace. Las Partes declaran que el espíritu de las normas antes relacionadas, es que la renta mensual de arrendamiento convenida no sufra deterioro o menoscabo por una falta de adecuación inmediata a la variación que el Índice de Precios al Consumidor sufra durante la vigencia del presente contrato. El pago será extendido a nombre del representante de la arrendadora, don Luis Passero Rodríguez, quien

emitirá el respectivo comprobante. El precio no incluye línea telefónica ni alarma. **SEXTO: Garantía.** Con el fin de garantizar la conservación de las propiedades y su restitución en el estado en que las recibe, en este acto el arrendatario entrega la suma de un **millón cuatrocientos mil pesos ($1.400.000)** que equivale a un mes de arriendo por concepto de **garantía**, suma esta ultima que deberá ser restituida a la arrendataria debidamente reajustada al termino de este contrato, dentro del plazo máximo de treinta días contados desde efectuada la restitución del inmueble. Dicha garantía no podrá imputarse, en ningún caso, al pago de rentas de arrendamiento insolutas y estarán sujetas a lo dispuesto en el número siete del artículo segundo transitorio de la ley número dieciocho mil ochocientos uno.- **SÉPTIMO: Otros pagos.** Los gastos de los servicios de agua potable, luz eléctrica y otros similares, corresponderá a la arrendataria. El simple retardo en el pago de ellos, dará derecho a la arrendadora para poner término de inmediato al contrato de arrendamiento en la forma prescrita por la ley. Las propiedades materia de este contrato, deberán ser entregadas por el "arrendador" con todos los servicios básicos al día, lo que deberá acreditar mediante los recibos y comprobantes respectivos. El "arrendador", a su vez, se obliga a mantener al día el pago del impuesto territorial y los demás tributos que puedan afectar a los inmuebles. **OCTAVO: Prohibición a la parte Arrendataria.** Queda prohibido a la parte arrendataria subarrendar, ceder o transferir, a cualquier título el presente contrato, salvo autorización expresa de la "arrendadora", hacer variaciones en las propiedades arrendadas; causar molestias a los vecinos; introducir en las propiedades arrendadas materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar los inmuebles arrendados a un objeto diferente del convenido en este contrato. **NOVENO: Entrega del inmueble.** La

propiedad arrendada ubicada en calle Cuatro Oriente número mil cuatrocientos cuatro se entregará íntegramente a la arrendataria, a más tardar, el día **quince de mayo del año dos mil diez**, totalmente desocupada y libre de moradores. A su turno la propiedad arrendada ubicada en calle Tres Norte número mil ciento treinta y nueve, tendrá como fecha de entrega, a contar del día uno de Julio de dos mil diez, pudiendo postergarse indefinidamente, la fecha de entrega, en caso de que las adecuaciones señaladas en la Cláusula Décimo Cuarta no se encuentren del todo recibidas conforme, o no se haya hecho entrega de la propiedad ubicada en calle Tres Norte mil ciento treinta y nueve libre de totalmente desocupada y libre de moradores. En ambos casos se pagará la renta en proporción al tiempo efectivamente utilizado el inmueble durante el mes en que produce la entrega. **DÉCIMO: Modificaciones y mejoras.** La arrendataria queda autorizada expresamente para efectuar cualquier obra, mejora o transformación que desee introducir para que los inmuebles puedan cumplir el objeto para el cual es arrendado. En caso que tales obras se ejecuten serán de costo exclusivo de la arrendataria quedando a beneficio exclusivo del o los inmuebles desde el momento de su ejecución, salvo las mejoras útiles que se introduzcan y que se separen sin detrimento de la propiedad las que deberán ser devueltas o reembolsadas al arrendatario a su elección. **DECIMO PRIMERA: Mantención del Inmueble y obligaciones varias.** Se obliga la arrendataria a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores del escusado y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, a cuidar y a mantener la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación y, en general. Si hubiere fallas mayores, estructurales o por fatigas de los artefactos la reparación de estos será por cuenta del arrendador. Se obliga

asimismo a respetar el reglamento de copropiedad, de existir.- El "ARRENDATARIO" se obliga a efectuar a su costa las reparaciones locativas adecuadas para mantener en buenas condiciones los bienes arrendados. Serán de cargo del "ARRENDATARIO", las reparaciones locativas provocadas por su culpa o descuido. Sin embargo, serán de cargo del "ARRENDADOR" las reparaciones locativas que provengan del caso fortuito o fuerza mayor, en los términos señalados por el artículo cuarenta y cinco del Código Civil; o de la mala calidad de la cosa arrendada. Para efectos del presente contrato, se entenderán como reparaciones locativas, aquellas que se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, en los términos señalados en al artículo mil novecientos cuarenta del Código Civil. Con todo, el "ARRENDATARIO" es responsable de las reparaciones necesarias que deban efectuarse al inmueble del presente contrato, entendiéndose a modo de ejemplos las que a continuación se detallan: A) Reparaciones de techumbre, cañerías. B) Desperfectos en utensilios de baño, tales como llaves, lavamanos, excusados; y reparaciones de gasfitería en general. C) Reparaciones de enchufes, interruptores, y demás instalaciones eléctricas; etc. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación corresponda al "ARRENDADOR", el "ARRENDATARIO" deberá dar noticia al arrendador lo más pronto posible. Si los arreglos no se efectuaren dentro de los diez días siguientes al aviso -días corridos-, el "ARRENDATARIO" estará facultado para reparar los desperfectos y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente. **DECIMO SEGUNDO:** **Robos y Perjuicios en la Propiedad**. El arrendador no responderá, en caso alguno por robos, hurtos, y otros delitos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada. **DÉCIMO TERCERO:** **Visitas al Inmueble.** La arrendataria se

obliga a dar toda clase de facilidades que sean necesarias para que la arrendadora o persona debidamente autorizada visite el o los inmuebles arrendados, debiendo para ello coordinar previamente con el arrendatario, el día y la hora de la visita y causar la menor molestia posible, en pro del cumplimiento de las funciones propias del INE. **DÉCIMO CUARTO: Adecuaciones al Inmueble.** El arrendador se obliga en virtud del presente contrato a construir a su costo, las siguientes instalaciones en la propiedad arrendada: a) Cambio de piso y ventanales a oficina ubicada en el patio de la propiedad y colindante a calle Tres Norte; b) Transformación del baño interior en dos baños; c) Construcción de dos baños en el patio de la propiedad y de oficina de madera o paneles colindante a ellos; d) Transformación del garage en dos oficinas con una de ellas como oficina planta libre, cielo americano, luces, piso flotante de alto tráfico, puerta y ventana de acceso; e) Construcción de techo en el patio para comunicar oficinas exteriores; f) Construcción de acceso vehicular por calle Tres Norte.- Las construcciones señaladas, deberán ser entregadas a más tardar antes del treinta de junio de dos mil diez, con excepción del acceso señalado en la letra e) precedente, el cual dependerá del acuerdo de las partes.- **DÉCIMO CUARTO: Domicilio.** Para todos los efectos legales las partes fijan domicilio en la ciudad de Talca, y prorrogan competencia ante sus Tribunales de Justicia. **DÉCIMO QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subscripciones, anotaciones y demás que en derecho sean procedentes. **Personerías:** La personería de don Luis Fernando Passero Rodríguez, para actuar en representación de doña Ana Carmen Rodríguez Lecaros y Luz María Passero Rodríguez, consta de escritura pública de Mandato Especial, otorgada ante Notario Público de Talca don Adolfo Pino Parra, con fecha dos de enero de

dos mil uno. La personería de don Fabián Ernesto Poblete Olave, consta en la Resolución número doce de fecha veintinueve de Febrero de dos mil ocho del Instituto Nacional de Estadísticas que lo nombra como Director Regional VII Región del Instituto Nacional de Estadísticas. Estos instrumentos no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante, previa lectura, así la otorgan y firman.- Se da copia. Doy fe. Minuta presentada por los comparecientes. Anotada en el repertorio con el Número: 2.065.-

12-016.430-9

LUIS FERNANDO PASSERO RODRIGUEZ, por si y en rep.
ANA CARMEN RODRIGUEZ y
LUZ MARIA PASSERO RODRIGUEZ

11.983.157-1

FABIAN ERNESTO POBLETE OLAVE, en rep.
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS

PATRICIA MIHOVILOVIC LEMATH
NOTARIO PUBLICO INTERINO
TALCA

"CERTIFICO QUE LA COPIA QUE ANTECEDE ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL"
TALCA., 26 ABR 2010