ROSA BANCALARI
NOTARIO PUBLICO CONCEPCION
CHILE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

SUCESION ELADIO ABASOLO CORDERO

A

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS

En Concepción, a 29 de Abril del 2008, entre la SUCESION ELADIO ABASOLO CORDERO, RUT 53.190.140-1, representada por don Eladio Abásolo Jiménez, RUT 05.135.235-1, con domicilio en Concepción, Avenida Pedro de Valdivia Nº 1823, en adelante, indistintamente, la "Arrendadora" o la "Propietaria" y el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS, RUT 60.703.000-6, representada legalmente por don Sergio Domingo Cartes Villanueva, RUT 08.994.700-6, ambos con domicilio en la ciudad de Concepción, Caupolicán Nº 518, en adelante, el "Arrendador" o la "Institución", se ha convenido el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERO / ANTECEDENTES:
La SUCESION ELADIO ABASOLO CORDERO es propietaria del bien raíz, consistente en una oficina, ubicada en la comuna de Concepción, calle Aurelio Manzano nº 594, tercer piso y que rola inscrita en el Registro de Propiedad de Concepción a fojas 668, nº 515 del año 1978 y cuyo número de rol para efectos del impuesto territorial es el 00204-00026 de la misma comuna.

SEGUNDO / ARRENDAMIENTO, DESTINO, SUBARRIENDO Y CESION:
Por el presente acto, don Eladio Abásolo Jiménez, en su calidad de representante legal de la Propietaria: Sucesión Eladio Abásolo Cordero, entrega en arrendamiento al Instituto Nacional de Estadísticas, el bien raíz precedentemente individualizado, quién lo acepta para ser destinado exclusivamente a oficina y a las actividades del giro: Servicios Institucionales.
Las partes convienen expresamente, que queda prohibido al Arrendador subarrendar o ceder, en cualquier forma, el presente contrato o el inmueble arrendado, ya sea en todo o en parte, a menos que cuente con autorización por escrito de la Arrendadora.

TERCERO / PLAZO:
El presente contrato es de plazo fijo por un año y comenzará a regir desde el día 01 de mayo del 2008 y concluirá el 30 de abril del 2009.
El contrato así pactado se renovará tácita, sucesiva y automáticamente, por períodos de un año y sucesivos, si ninguna de las partes manifiesta su intención de ponerle término mediante carta certificada y notificada a la otra parte contratante, al domicilio indicado en éste instrumento, con a lo menos 90 días de anticipación a la fecha de su vencimiento o prórroga.

CUARTO / RENTAS DE ARRENDAMIENTO:
1. La renta mensual de arrendamiento será el la cantidad de 25 UF (veinticinco unidades de fomento), que la Arrendataria pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes, en su equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, de acuerdo al valor que tenga la unidad de fomento el día del pago

efectivo, conforme a la determinación que efectúa la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o la entidad que la reemplace en tales funciones. Si dejare de existir la Unidad de Fomento o se modificare la forma, base o procedimiento para calcular su reajuste diario, las rentas pendientes de pago o no devengadas se reajustaran según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o haga sus veces, entre el mes anterior a la fecha que se produzca la expresada modificación, eliminación o sustitución de la unidad de fomento y el mes o período del mes anterior a la fecha de pago de la renta, calculada al día de pago.

2. La renta de arrendamiento, se pagará mediante depósito en la cuenta corriente bancaria Nº 660009744-6 del Banco Santander, a nombre de Eladio Abásolo Jiménez. El comprobante de depósito se reconocerá como recibo cuando dicho pago se haga en efectivo, en caso que el depósito se haga en cheque u otro documento mercantil el comprobante de depósito constituirá prueba de pago siempre que se haya pagado conforme dicho documento por el Banco respectivo.
3. En caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas de arrendamiento, la cantidad adeudada devengará intereses equivalentes al máximo convencional para operaciones reajustables vigente en la fecha del incumplimiento, calculados desde la mora o simple atraso y hasta el día del pago efectivo, todo ello sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan de acuerdo a lo estipulado en el presente contrato.
4. La acumulación de una renta mensual impaga da derecho a la Arrendadora para notificar al Arrendador la terminación anticipada del contrato de arrendamiento. Dicha terminación se producirá ipso facto y sin necesidad de sentencia judicial el día en que la Arrendataria reciba la carta en que el Arrendador le comunique el hecho de haber operado la terminación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula siguiente.

QUINTO / TERMINO ANTICIPADO:

Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que impone este contrato, en especial a las obligaciones que imponen las cláusulas segunda y/o tercera y/o cuarta, dará derecho a la Arrendadora para poner término anticipado al contrato de arrendamiento ipso facto. Además la Arrendadora tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato de arrendamiento en caso que el Arrendatario incurra además en alguna de las siguientes causales: a) si causare a la propiedad arrendada cualquier daño o perjuicio, mayor al desgaste material, que le fuere imputable a ella; b) si hace variaciones de cualquier especie o naturaleza en el bien raíz arrendado y sus construcciones, sin previa autorización escrita de la Arrendadora; c) si no cumpliere oportunamente con el pago de los servicios básicos conectados a las propiedades (agua potable, energía eléctrica, etc.); d) no cumplir con practicas de buena vecindad y muy especialmente e) si mantuviere o hiciera funcionar la propiedad en tales condiciones sanitarias que perjudicaren la actividad de los locales o casas vecinas o contravinieran las reglas sanitarias impuestas por la Autoridad.

Las partes convienen en elevar a la condición de elementos esenciales las obligaciones aludidas en las causales precedentes al igual que el incumplimiento de las obligaciones que imponen las cláusulas segunda y/o tercera y/o cuarta, de modo que su ocurrencia le autorizará para pedir la inmediata restitución de la propiedad arrendada.

SEXTO / SERVICIOS BÁSICOS:

La propiedad se encuentra conectada a los servicios básicos de: energía eléctrica Nº 45160904, de la Compañía General de Electricidad, de agua potable y alcantarillado Nº 1537722-4 de ESSBIO. Durante la vigencia del contrato, el Arrendador, estará obligado a

pagar oportunamente, dichos consumos de energía eléctrica, agua potable. Así también el Arrendador estará obligado al pago de otros servicios básicos que contratare, como así mismo las patentes del giro y otros derechos municipales, que correspondan o correspondieren a la propiedad, debiendo exhibir los correspondientes recibos o comprobantes, cada vez que la Arrendadora se lo solicite.
En este acto queda constancia de que la parte Arrendadora se encuentra al día en sus obligaciones relacionadas con servicios básicos de energía eléctrica y de agua potable y alcantarillado.

SEPTIMO / ENTREGA MATERIAL Y RESTITUCION DEL INMUEBLE:
La entrega material del inmueble arrendado se efectuará el día 30 de Abril de 2008.
La propiedad motivo del presente contrato se encuentra en buen estado de conservación, estado que es conocido por la Arrendataria, quién declara así recibirla y materialmente a plena conformidad.
Las partes acuerdan dejar constancia de las condiciones del inmueble con la realización de un Acta de Entrega inicial del estado de la propiedad, el cual incluya fotos que evidencien el estado de las instalaciones eléctricas, sanitarias, techumbre, accesos, oficinas, estado del consumo de energía eléctrica, agua, gas u otros. El acta de Entrega inicial se deberá celebrar a más tardar a los 5 días contados desde la entrega real del bien raíz a la Arrendataria.
Al término del presente contrato, el Arrendador deberá restituir a la Arrendadora el inmueble arrendado en buenas condiciones; efectuando las reparaciones que para los efectos fueran necesarias.

OCTAVO / MANTENCION, REPARACION Y MEJORAS:
El Arrendador se obliga a mantener el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación. La Arrendataria se obliga a realizar todas las reparaciones locativas entendiendo por tales aquellas a que se refiere el artículo 1940 del Código Civil. La Arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado.
Todas las mejoras que el Arrendador pretenda introducir al inmueble materia de este contrato, así como las variaciones o transformaciones de cualquier clase o naturaleza que realice en el mismo deberán contar con la autorización previa y escrita de la Arrendadora. En todo caso, dichas mejoras quedarán siempre a beneficio exclusivo de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin derecho a reembolso o compensación alguna de parte de la Arrendadora, a menos que por su naturaleza puedan ser retiradas por el Arrendador al término del contrato, sin menoscabo y detrimento para el inmueble, con la condición de reparar completamente las marcas o daños que su retiro hubiere causado, en la medida que ellas afecten a los inmuebles arrendados en su estado de restitución acorde el uso debido y el transcurso del tiempo.
La Arrendadora se reserva el derecho a visitar periódicamente, por medio del mandatario cuya identidad será comunicada previamente a la Arrendataria, el inmueble arrendado para conocer su estado de conservación, comprometiéndose la Arrendataria a otorgarle las facilidades necesarias para estos efectos.

NOVENO / RIESGO DE DAÑOS A TERCEROS:
La Arrendadora no responderá de manera alguna por los daños que puedan ocasionarse al inmueble arrendado a la Arrendataria o a terceros con ocasión de incendios, terremotos, accidentes, robos, actos terroristas, saqueos, explosiones o cualquiera otra circunstancia o hecho que no provenga directamente de un acto u omisión de la Arrendadora exigido de conformidad a este contrato, cuyas consecuencias afecte al inmueble arrendado.

DECIMO / GARANTÍA:
A fin de garantizar la conservación de la propiedad y el pago de los perjuicios que se causen en la propiedad arrendada y en sus instalaciones y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato en especial para imputarse, a juicio de la Arrendadora, a las cantidades adeudadas de acuerdo a lo dispuesto en las cláusulas cuarta, quinta y sexta, la Arrendataria entrega una Garantía por la suma de 25 UF (veinticinco unidades de fomento). Esta Garantía no podrá imputarse por la Arrendataria a rentas de arrendamientos u a otros gastos que estuviere obligado a sufragar por el uso del bien raíz. La Garantía le será devuelta al término del contrato, 30 días después de la desocupación material de la propiedad. Para que sea exigible la restitución de la Garantía, será menester que la Arrendataria se encuentre al día en el pago de la renta pactada, los gastos de consumo de energía eléctrica, agua potable, gas y otros servicios básicos que hubiere contratado durante el período de ocupación del inmueble y que no existan daños imputables a su cargo.

DECIMO PRIMERO / PAGO CONTRA FIRMA DE CONTRATO:
En este acto, la Arrendataria paga: uno) la suma de 25 UF, correspondientes a la Garantía establecida en la cláusula precedente y dos) la suma de 25 UF, correspondiente a la renta de arrendamiento del período de Mayo de 2008.

DECIMO SEGUNDO / ARBITRAJE:
Para todos los efectos legales, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales.

DECIMO TERCERO / MANDATO
Los compareciente otorgan mandato irrevocable a don Giancarlo Carro Donna para que en su nombre y representación reduzca el presente instrumento a escritura pública, en todo o parte, en cualquier tiempo.

DECIMO CUARTO: PERSONERIAS:
La personería de don Sergio Domingo Cartes Villanueva, para representar al Instituto Nacional de Estadísticas, consta en Resolución Nº 85 de fecha 03 de Agosto del 2002 de dicho Instituto. La personería de don Eladio Abásolo Jiménez, para representar a la Sucesión de Eladio Abásolo Cordero, consta en Poder General, otorgado con fecha 10 de octubre de 1977, ante el Notario de Concepción don francisco Molina Valdés; los cuales no se insertan por ser conocidos y a petición de las partes.

8.994.700-6
Por INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
Sergio Domingo Cartes Villanueva
RUT 08.994.700-6
ARRENDATARIA

5.135.235-1
Por SUCESION ELADIO ABASOLO CORDERO
Eladio Luís Abásolo Jiménez
RUT 5.135.235-1
ARRENDADORA