

3.577.535
FIDUCIARIO SA
CALLE OCEANOS
S/N VALPARAISO
12 NOV 2002

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Punta Arenas, a 16 de setiembre de 2002, entre la sociedad Inmobiliaria Transworld Ltda Rut.:78.386.150-K representada por doña Laju Nandwani V. Rut.:6.715.739-7 de Punta Arenas, con domicilio en calle Errázuriz 853 3er. piso en adelante el Arrendador, y por la otra parte el Instituto de Fomento Pesquero Rut.:61.310.000-8 de Punta Arenas, representado por don Leonardo Guzmán Méndez, Director Zonal de la XII Región de Magallanes y Antártica Chilena, mayor de edad, Rut.: 5.150.951-K de Punta Arenas, domiciliado en Waldo Seguel N°677 interior fono 246555-246650, en adelante el Arrendatario, se ha celebrado el siguiente Contrato de Arrendamiento.

PRIMERO: El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta el inmueble ubicado en calle Enrique Abello N°0552 de Punta Arenas. La parte arrendada deberá ser destinada únicamente a oficinas, laboratorios y dependencias de la Dirección Zonal.

El Arrendatario declara recibir el bien arrendado a su entera satisfacción y en perfectas condiciones, obligándose a restituirlo en el mismo estado.

SEGUNDO: El presente contrato empezará a regir en 16 de setiembre de 2002 y tendrá una duración de 4 años. Si alguna de las partes considera que no renovará el contrato, deberá informar por escrito el término del contrato a lo menos con 60 días de anticipación. En el caso de no dar el aviso correspondiente se entenderá renovado por un período similar.

TERCERO: La renta de arrendamiento será de \$1.100.000 (un millón cien mil pesos) mensuales.

El arrendatario se obliga a pagar las rentas por mensualidades anticipadas, en el domicilio del Arrendador, dentro de los cinco primeros días de cada mes

Esta renta se reajustará anualmente en el mismo porcentaje de variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) según lo determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces o lo reemplace. El simple retardo en el pago de cualesquiera de las mensualidades de las rentas constituirá al deudor en mora para todos los efectos legales y hará terminar ipso facto el contrato, sin perjuicio de hacer incurrir al Arrendatario un interés penal equivalente al interés máximo convencional permitido estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables en moneda nacional, a las tasas vigentes a la fecha de la mora o simple retardo, o a la fecha de pago efectivo, a elección del arrendador. "Este interés se cobrará por el período comprendido entre la fecha en que se hizo exigible la obligación y la del pago efectivo de ella".

CUARTO: El incumplimiento de la cláusula anterior por parte del Arrendatario, dará derecho al Arrendador para poner término al presente contrato, sin forma de juicio con la sola notificación por carta notarial o certificada al Arrendatario, dirigida a su domicilio.

QUINTO: El Arrendador no se hace responsable bajo ningún concepto o circunstancia por robos que puedan ocurrir en el bien arrendado.

ERMUNDO CORREA PAREDES
Notario Público
Punta Arenas

Ni por perjuicios que puedan producirse a las personas, instalaciones, documentos o equipos que existieren en el interior del "bien arrendado", ya sea por incendio, inundación, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías, efectos de humedad o de calor, etc., sea por obra de terceros o de sus dependientes, u otros hechos de análoga naturaleza.

El seguro sobre el inmobiliario, los equipos e instrumentos del Arrendatario en el "bien arrendado", serán de responsabilidad y cargo de éste.

El Arrendatario no podrá eludir la responsabilidad que emane de actos suyos o de empleados a su servicio, que produzcan daños en el bien arrendado o a terceras personas o al propietario.

SEXTO: El Arrendador no tendrá la obligación de hacer mejoras en el inmueble.

El Arrendatario no podrá hacer en el local arrendado mejoras de ninguna especie, ni adiciones y cambios en la estructura de éste, sin previo consentimiento por escrito del Arrendador. Pero el Arrendatario sí podrá hacer las instalaciones que estime conveniente a los fines del arrendamiento dentro del "bien arrendado". Todas las mejoras que se introdujeren en la propiedad, materia del presente contrato, quedarán a beneficio exclusivo del Arrendador, sin costo alguno para él. Entendiéndose que le pertenecerán desde el momento mismo en que sean efectuadas dichas mejoras y que no podrán ser retiradas.

SÉPTIMO: La arrendadora o su representante tendrán facultad para inspeccionar el bien arrendado, en el momento que lo deseen, obligándose el Arrendatario a dar para ello las facilidades necesarias. Queda asimismo facultada la arrendadora, para solicitar la exhibición de los recibos de las cuentas de consumos, para verificar de que el Arrendatario se encuentra al día con dichas cuentas y no aparece como moroso.

OCTAVO: Se obliga al arrendatario a mantener en perfecto estado de funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica, reparándolos por su cuenta. Como también cualesquier desperfecto que experimente en sus cielos, paredes, pisos, cierros, cristales, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalaciones, etcétera.

Deberá el arrendatario además cuidar, regar y mantener el jardín, si es el caso. Conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; mantener en buen estado el sistema de calefacción, si lo hubiera, y, en general, efectuar oportunamente y a su costo total las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad.

El Arrendador, no estará obligado a efectuar mantención de la propiedad arrendada.

NOVENO: En caso de que entable juicio en contra del Arrendatario, por cobro de rentas u otro motivo, el Arrendatario se obliga a pagar los costos totales del juicio, incluso los honorarios del abogado. La infracción de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en este contrato, pondrá término inmediato al contrato, sin perjuicio de los demás derechos que concede la ley a la arrendadora y de las sanciones que él establece.

EDMUNDO CÔRREA RABEES

Notario Público

Duquên, 1999

DECIMO: Se obliga al arrendatario, durante los últimos tres meses en que debe permanecer en el bien arrendado en razón de terminación del contrato por expiración del término pactado o por otra causa legal, a mostrarlo a personas que puedan interesarse en arrendarlo, por lo menos durante cuatro horas al día entre las 10 y las 19 horas.

UNDECIMO: El Arrendatario declara bajo juramento a pagar puntualmente los consumos de agua, gas, electricidad y extracción de basuras del bien arrendado y exhibir al arrendador o a su representante dichos recibos al día, cada vez que le sean exigidos.

DUODECIMO: El Arrendatario declara bajo juramento que las especies que guarnecerán el bien arrendado son de su exclusivo dominio que no están sujetas a embargo, prendas y gravámenes y medidas judiciales de ninguna especie y con ellas garantiza, asimismo el total e íntegro cumplimiento de este contrato.

DECIMO TERCERO: El Arrendatario sólo podrá dedicar el bien arrendado al fin señalado en la cláusula Primera del presente contrato.

También le queda prohibido subarrendar, traspasar, ceder, facilitar en todo o en parte a cualquier tercero o persona ajena. La propiedad debe ser ocupada personalmente.

La violación de la obligación antes señalada, será causal suficiente para que el Arrendador de inmediato ponga término al presente contrato, además de hacerse responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse en contra del arrendador, por este efecto el arrendatario debe cancelar todos los daños y demás que se ocasionen por esta transgresión a esta cláusula.

DECIMO CUARTO: El Arrendatario se obliga a mantener en las horas hábiles en el bien arrendado, material del presente contrato, un representante autorizado para recibir notificaciones, citaciones, indicaciones y visitas de inspección por el arrendador o su representante legal y autoridades competentes.

DECIMO QUINTO: La Arrendadora queda exenta de cargos que el arrendatario pudiera imputarle, y no se hará responsable por dilataciones, tramitaciones o rechazos de permisos u otorgamientos de estos por parte de la autoridad, cualquiera que esta sea, tales como SII, Municipalidad, SNS, etc.

DECIMO SEXTO: El Arrendatario no podrá hacer uso de los muros del edificio para publicitar el nombre institucional.

Sólo se podrá colocar letreros por este concepto sobrepuestos en los muros sin dañar su construcción.

DECIMO SEPTIMO: El Arrendatario deberá depositar toda basura, desperdicios, envases, afuera del bien inmueble arrendado para su retiro, según los horarios uniformes determinados para este efecto.


EDMUNDO CORREA FARIÑAS

Notario Público

Punta Arenas

DECIMO OCTAVO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término del contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Además, deberá exhibirle los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los consumos energía eléctrica gas y teléfono.

DECIMO NOVENO: Para garantizar el pago de los deterioros que pudiesen producirse en el bien arrendado, de atender a la reposición de los efectos comprendidos en el arrendamiento y que no fuesen devueltos deteriorados al finalizar el contrato, el Arrendatario en este acto hace entrega de la suma de \$1.100.000 A título de garantía para caucionar las obligaciones del contrato.

En ningún caso podrá el Arrendatario, imputar el depósito señalado al valor de las rentas de arrendamiento.

VIGESIMO: La falta de cumplimiento por parte del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, da derecho al Arrendador para dar de inmediato, término al contrato de arrendamiento y exigir la desocupación del local arrendado. Si terminado el contrato, el Arrendatario, no restituye el bien arrendado, el Arrendador dentro de un plazo máximo de 5 días del término del mismo, el Arrendatario sufrirá a título de indemnización de perjuicio y a favor del Arrendador una pena equivalente a tres veces el valor diario del arriendo, por cada día de demora en la restitución del señalado bien.

VIGESIMO PRIMERO: El inventario es parte integrante del Contrato de Arrendamiento.

VIGESIMO SEGUNDO: La personería de don Leonardo Guzmán Méndez, para actuar en representación del Instituto consta del poder especial otorgado por Acta de Sesión Ordinaria N°0383 del Instituto de Fomento Pesquero, reducida a Escritura Pública en Santiago con fecha 19 de mayo de 1993, en la notaria José Musalem Saffie.

VIGESIMO TERCERO: Para los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Punta Arenas, por lo tanto desde ya se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Se ha firmado este contrato en dos ejemplares del mismo tenor y data, quedando un ejemplar en poder de cada parte.


ARRENDADOR


ARRENDATARIO

Autorizo las firmas de doña LAJU NANDWANI VASWANI, C.N.I. RUN No. 6.715.739-7; en representación de SOCIEDAD INMOBILIARIA TRANSWORLD LIDA. como ARRENDADOR y, de don FELIX LEONARDO GUZMAN MENDEZ, C.N.I. RUN No. 5.150.951-K, en representación del INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO como ARRENDATARIO, PUNTA ARENAS, 16 de Septiembre de 2002.-jb

ENMENDA "TRANSWORLD" VAL. NOV 02 Notario Público 