



42190-254

MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Castro, 28 de agosto de 2023, por una parte don José Oscar Raúl Becker Navarrete, cédula de identidad y rol único tributario N° 8.286.466-0 en representación de la **INMOBILIARIA TERRAMATER SPA**, antes "**INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**", persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, rol único tributario número 76.264.990-K, ambos con domicilio para estos efectos en calle Galvarino Riveros N°1277 piso 2 oficina 13, ciudad de Castro, en adelante también e indistintamente el "**ARRENDADOR**", y por la otra parte; el **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO**, Corporación de Derecho Privado, RUT N°61.310.000-8, que concurre representado por su Director Ejecutivo don Gonzalo Ernesto Pereira Puchy, Abogado, cédula de identidad y rol único tributario N°9.286.166-K, ambos domiciliados en calle Blanco N°839, comuna de Valparaíso, en adelante **IFOP y/o el "ARRENDATARIO"**, se ha convenido lo siguiente:

PRIMERO: Con fecha 01 de noviembre de 2015, **INMOBILIARIA TERRAMATER SpA** dio en arrendamiento a **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO**, el siguiente inmueble: **Oficinas N°1 y 2**, ubicadas en calle Agustín Gómez García N°320, ciudad y comuna de Quellón, Provincia de Chiloé, Décima Región, mediante el respectivo contrato de arrendamiento suscrito para tal efecto por las partes con la fecha ya señalada.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, las partes modifican el contrato de arrendamiento ya individualizado precedentemente en el siguiente sentido:

A.- Se sustituye la cláusula tercera por la siguiente:

•TERCERA: La renta mensual del arrendamiento del inmueble individualizado en la cláusula primera del presente contrato de arriendo, asciende a la suma de 24 U.F. (veinticuatro unidades de fomento) pagadero por mes anticipado. La renta del arrendamiento deberá ser pagada mensualmente en forma anticipada directamente por el arrendatario al arrendador, esto es, a **INMOBILIARIA TERRAMATER SpA**, en sus oficinas ubicadas en calle Galvarino Riveros N°1277, Piso dos, oficina 13, ciudad de Castro, Región de Los Lagos, o mediante transferencia electrónica a número de cuenta corriente N°82500063129 del Banco Estado a nombre de **INMOBILIARIA TERRAMATER SpA**, RUT N°76.264.990-K, correo electrónico arriendos@iterramater.cl, dentro de los diez primeros días del mes de cuya renta se trata.



42190-254

En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, la suma a pagar se aumentará en 1% sobre la renta de arriendo por cada día de atraso, pagadera conjuntamente con la renta del mes correspondiente al atraso. Después del día 10 de cada mes, se considerará como incumplimiento del contrato por parte del arrendatario. La colilla de depósito correspondiente quedará en poder del arrendatario y se considerará, para todos los efectos legales, como recibo por el pago de la renta respectiva".

B.- Se sustituye la cláusula quinta por la siguiente:

•QUINTO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de doce meses contados desde el 01 de noviembre de 2023. Este se entenderá renovado tácita y sucesivamente por iguales periodos de doce meses, salvo que alguna de las partes manifieste a la otra la intención de no renovarlo, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 60 días corridos de anticipación a la fecha de término del contrato o de la renovación correspondiente, a través de la Empresa de Correos de Chile o quien sea su continuadora legal al domicilio indicado en el presente contrato. El arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento y patentes en su caso y gastos comunes y consumos domiciliarios que correspondan antes de la restitución material de la Propiedad, entregando copias de los recibos o documentos, en su caso".

C. Se agrega la siguiente cláusula que rolará con el número trigésimo cuarto;

"TRIGESIMO CUARTO: En el evento que el Arrendatario no restituyera la Propiedad en la fecha de término del arrendamiento, cualquiera sea el plazo del Contrato o la causa determinación, continuará obligado a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución efectiva de la Propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, deberá pagar mensualmente, además, a título de indemnización convencional y anticipada de perjuicios, una cantidad equivalente al 10% de la renta vigente a esa fecha. En consecuencia, si el arrendatario no restituyera la Propiedad a la fecha de terminación del Contrato, deberá pagar mes a mes la renta convenida, aumentada en el monto señalado, sin perjuicio de los derechos del Arrendador para exigir el lanzamiento del Arrendatario, si correspondiere".

D.- Se incorporarán la siguiente cláusula, que pasará a ser la trigésimo quinta:

"TRIGÉSIMO QUINTO: La parte arrendataria, por este instrumento, y en el evento de que el presente contrato de arrendamiento termine, asume la obligación de realizar todos los trámites administrativos y legales que se requieran a fin de cambiar el domicilio que aparece consignado en la respectiva patente municipal comercial, que rola a nombre de la arrendataria. Este trámite es imprescindible que esté realizado al momento de la entrega de la propiedad".



42190-254

TERCERO: En todo lo no modificado por el presente instrumento, sigue vigente el contrato de arrendamiento original

CUARTO: Personerías.

La personería del representante de **INMOBILIARIA TERRAMATER SpA** consta en la escritura pública de dieciocho de diciembre del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaria de Castro de don Pedro Hernán Larrere Castro.

La personería de don Gonzalo Ernesto Pereira Puchy, para actuar en nombre y representación del **INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO**, consta en el acta de la sesión ordinaria del Consejo Directivo de IFOP N°783, celebrada el día 16 de mayo de 2022, reducida a escritura pública con fecha 19 de mayo de 2022, Repertorio N°7760/2022, otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar, doña Natalia Ramírez Aranda, suplente del titular Luis Enrique Fischer Yávar.

Signed by: Jose Oscar Raul Becker Navar
Signed at: 2023-11-08 12:36:55 -03:00
Reason: Firmado electronicamente por Jo

Jose Oscar Raul Becker Navarrete

Signed by: Gonzalo Pereira Puchy
Signed at: 2023-11-07 11:04:28 -03:00
Reason: Firmado electronicamente por G

Gonzalo Pereira Puchy

JOSE OSCAR RAUL BECKER NAVARRETE	GONZALO ERNESTO PEREIRA PUCHY
Arrendador	Director Ejecutivo
INMOBILIARIA TERRAMATER SPA	INSTITUTO DE FOMENTO PESQUERO
RUT N°76.264.990-K	RUT N°61.310.000-8

RL

JK

50%
50%

C.C.L. 581128
\$. DE 20,9 mensual
Inicio.....
Termino 01-11-2015
Cuotas... 01-11-2016
Boleta Garantía N°.....
Vencimiento.....

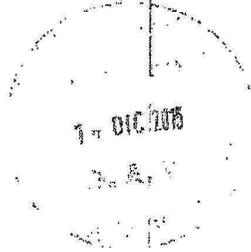
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Castro, a 01 de Noviembre 2015, por una parte **INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**, R.U.T. N° 76.264.990-K, representada por don **JOSE OSCAR RAUL BECKER NAVARRETE**, Empresario, R.U.T. N° 8.286.466-0, ambos con domicilio en calle Galvarino Riveros 1277, piso 2, oficina 13, de la ciudad de Castro, en adelante también e Indistintamente el "arrendador", y por la otra parte Instituto de Fomento Pesquero, R.U.T. N° 61.310.000-8, representada por don Leonardo Elias Núñez Montaner, R.U.T. N° 7.776.782-7, ambos con domicilio en calle Blanco N° 839, de la ciudad de Valparaíso, en adelante también e indistintamente el "arrendatario", se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento.

PRIMERO: La Sociedad Inmobiliaria Terramater Limitada es dueña del siguiente inmueble, ubicado en la ciudad y comuna de Quellón, calle Agustín Gómez García número 320, Rol de Avalúo N° 31-1, comuna de Quellón, Provincia de Chiloé, Décima Región.

En el citado inmueble la **SOCIEDAD INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**, construyó un Centro Comercial denominado **CENTRO COMERCIAL QUELLON**. El Centro Comercial Quellón consta de cinco locales comerciales, un supermercado, seis boxes de oficinas profesionales, construidos en el Centro Comercial Quellón.

SEGUNDO: Por el presente instrumento **INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**, da en arrendamiento un bien inmueble amoblado a Instituto de Fomento Pesquero, quien acepta tal arrendamiento del bien en su integridad, que es parte del bien individualizado en la cláusula anterior. Lo arrendado es Oficina N° 1 y N° 2 del 2do Piso., del inmueble ubicado en calle Agustín Gómez García número 320 de la ciudad de Quellón, Región de Los Lagos, en adelante también la "propiedad", del Centro Comercial Quellón.



Handwritten mark resembling a stylized 'X' or signature.

TERCERO: La renta mensual del arrendamiento correspondiente al bien inmueble amoblado individualizado en la cláusula segunda del presente contrato de arriendo, será la cantidad de 20.9 UF mensuales, pagaderas por mes anticipado.

El presente contrato de arrendamiento comienza a regir a contar del 01 de Noviembre de 2015.

La renta del arrendamiento deberá ser pagada directamente por el arrendatario al arrendador, esto es, a INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA, en sus oficinas ubicadas en calle Galvarino Riveros 1277, 2do piso, oficina 13, ciudad de Castro, Región de Los Lagos o mediante depósito o transferencia electrónica a número de cuenta corriente 82500063129 del Banco Estado a nombre de INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA, RUT 76.264.990-K, correo electrónico arriendos@iterramater.cl, dentro de los cinco primeros días del mes. En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, la suma a pagar se aumentará en 1% sobre el canon de arriendo por cada día de atraso, pagadera conjuntamente con la renta del mes correspondiente al atraso. Después del día 10 de cada mes, se considerará como incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

La collilla de depósito correspondiente quedará en poder del arrendatario y se considerará, para todos los efectos legales, como recibo por el pago de la renta respectiva.

El arrendador se obliga a entregar al arrendatario en forma anticipada la factura exenta de IVA o recibo de arriendo para generar pago.

CUARTO: El arrendatario deberá usar y destinar el bien inmueble arrendado, exclusivamente, para su uso según su giro, esto es Investigación Científica.

Las partes declaran que el presente contrato lo celebran en atención al giro y actividad del arrendatario, elevando esta circunstancia a la categoría de esencial dentro del contrato de arrendamiento. Por tanto, el incumplimiento de tal obligación producirá el

término ipso facto del mismo, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes. La modificación del giro deberá ser aceptada por escrito y expresamente por el arrendador.

QUINTO: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de 12 meses, contados desde el 01 de Noviembre de 2015. Este se entenderá renovado tácita y sucesivamente por iguales periodos de 12 meses, salvo que algunas de las partes manifieste a la otra la intención de no renovarlo, previo aviso escrito, enviado por medio de carta certificada notarial dirigida al domicilio de la otra parte, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de término del contrato o de la renovación correspondiente, a través de la Empresa de Correos de Chile o quien sea su continuadora legal al domicilio indicado en el presente contrato. El arrendatario deberá pagar las rentas de arrendamiento y patentes en su caso y gastos comunes y consumos domiciliarios que correspondan ante la restitución material de la Propiedad, entregando copias de los recibos o documentos, en su caso.

SEXTO: El bien inmueble arrendado se entregará en el estado en que se encuentra el cual es conocido por el arrendatario.

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 e interruptores de la instalación eléctrica, haciéndolos arreglar o cambiar por su cuenta lo deteriorado o en mal estado; conservar la Propiedad en perfecto estado de aseo y conservación y a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada, de inmediato.

No se considerará que la Propiedad no se ha mantenido en perfecto estado de funcionamiento respecto de deterioros que se refieran al desgaste natural del Inmueble o sus componentes, producto del uso normal del mismo.

Por otra parte, el arrendador se obliga a efectuar las reparaciones y mantenciones a la Propiedad, que no sean aquellas denominadas locativas, las cuales serán de cargo del arrendatario, de conformidad con los incisos primeras y segundas del artículo 1927 del

Código Civil. Las reparaciones locativas son aquellas que tienen por objeto subsanar aquellos deterioros, que son consecuencia normal del goce que el arrendatario tiene del bien arrendado.

SEPTIMO: El arrendatario no tendrá derecho ni obligación de efectuar mejoras en el inmueble, las que deben ser autorizadas por escrito conviniéndose que las que haga el arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean efectuadas, sin que el dueño deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. El arrendatario podrá retirar las mejoras que hubiere efectuado al Inmueble siempre que con ello no cause detrimento alguno a la propiedad arrendada.

OCTAVO: El arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes o servicios especiales que correspondan al inmueble, pago que deberá efectuar dentro de los primeros diez días de cada mes, donde y a quien corresponda, y que deberá acreditar al arrendador o a quien lo represente, al momento de pagar la renta de arrendamiento o cuando le fuere requerido conforme al contrato. El no pago oportuno hará que se deba pagar como aumento 1% sobre el valor de los gastos comunes correspondientes al respectivo local, por día de atraso, conjuntamente con el pago mensual y, se prolonga por más de 10 días se entenderá incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

El arrendatario estará obligado, además, a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, las cuentas de teléfono, energía eléctrica, gas, agua potable, extracción de basura, etc., que no quedan incluidas en el cobro de los gastos comunes o servicios especiales. El atraso de dos meses en cualquiera de los pagos indicados, implica incumplimiento grave y causal del término de contrato. El arrendador, o quien lo represente, tendrá derecho a exigir la presentación de los comprobantes de pago al día.

Los pagos de las contribuciones territoriales que afecten a la Propiedad serán en todo momento de cargo y costo del arrendador.

NOVENO: El presente contrato terminará anticipadamente en los siguientes casos:

- a) Simple retardo o mora en el pago de la renta mensual;
- b) Incumplimiento grave de alguna de las obligaciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento.

DECIMO: El arrendatario declara que todas las especies que guarnecerán al local son de exclusivo dominio, que no están sujetas a embargo, prendas, gravámenes, ni medidas judiciales de ninguna especie.

El arrendatario asume que será directamente responsable tanto de los actos propios, de sus empleados o de terceros, que produzcan daños al Inmueble, al arrendador, a los bienes de éste, o a otras personas.

DECIMO PRIMERO: 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 dé por el arrendamiento a la propiedad. Serán igualmente de responsabilidad y cargo del arrendatario, la obtención de la patente comercial municipal para el legítimo ejercicio de su actividad y mantener el pago de la misma al día, debiendo al término del contrato acreditar su cancelación

DECIMO SEGUNDO: El arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de sismos, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, efectos de humedad o calor y otros hechos de análoga naturaleza en caso de siniestro, teniendo el arrendador derecho a ingresar al bien Inmueble arrendado aun en ausencia de la arrendataria, con el objeto de precaver mayores daños.

DECIMO TERCERO: Al término del presente contrato, el arrendatario tendrá un plazo de 15 días corridos para restituir a INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA, lo arrendado en buen estado de conservación, con las construcciones, edificaciones y mejoras en él efectuadas, habida consideración del desgaste natural producto del tiempo transcurrido y de su uso y goce legítimo, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, mediante acta firmada por las partes. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó el inmueble, de los gastos comunes o servicios especiales y de cuentas de energía eléctrica, gas, agua, extracción de basura, etc.

El arrendatario se obliga, durante el último mes en que deba permanecer en el inmueble, a mostrarlo a las personas que puedan interesarse en arrendarlo, por lo menos durante una hora al día, entre diez y las diecinueves horas, las que en todo caso será acordada previamente por las partes.

DECIMO CUARTO: Queda prohibido al arrendatario SUBARRENDAR o CEDER a cualquier título la propiedad, entregar la tenencia material del inmueble a terceros; hacer variaciones en la propiedad, causar molestias a los vecinos; realizar fiestas u otras actividades que produzcan ruidos u olores molestos, introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido en este contrato; queda prohibido además cambiar los colores y exteriores del inmueble e instalar en el exterior o para ser visto desde el exterior, avisos, publicidad, fotos, carteles, letreros y similares, sin la autorización previa y por escrito del arrendador, o de quien sus intereses represente.

DECIMO QUINTO: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones de éste contrato, el arrendatario entrega en garantía, en éste acto, al arrendador la cantidad de 20.9UF, que éste se obliga a devolver dentro de los 30 días siguientes a la restitución de la propiedad, quedando desde luego autorizado el arrendador para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como también el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, luz, agua, teléfono, etc. El arrendatario no podrá en caso alguno

imputar la garantía al pago de la renta del arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

Se deja constancia que el arrendador, no ha cobrado derecho de llaves al arrendatario, ni se los cobrará a futuro. A su vez, el arrendatario, no podrá solicitar al término del contrato ni en cualquier otro momento, ni el arrendador, ni al nuevo arrendatario cantidad alguna por éste concepto.

En caso de retraso en la devolución de la garantía, la Arrendadora deberá pagar un interés de 1% del monto de la garantía por cada día de retraso en la devolución.

DECIMO SEXTO: El arrendatario declara expresamente contar con la renta necesaria para pagar la renta pactada y sus reajustes.

DECIMO SEPTIMO: Todos los gastos, derechos notariales e impuestos derivados del presente contrato, son de cargo exclusivo del arrendatario.

DECIMO OCTAVO: Si por cualquier causa o motivo el presente contrato continuare, de hecho, después del vencimiento que se indica en la cláusula tercera, habiendo notificado al arrendador de conformidad a la cláusula quinta la no renovación, la relación entre arrendador y arrendatario se seguirá rigiendo en todo, por los términos de este contrato hasta la entrega material del Inmueble y hasta el cumplimiento de todo lo pactado. Sin perjuicio de las acciones por término del contrato, cumplidas las formalidades de dicha cláusula.

DECIMO NOVENO: Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en Castro y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de Justicia.

VIGESIMO: La fecha de entrega de la propiedad arrendada, queda establecida para el quinto día hábil siguiente de la firma del contrato.

VIGESIMO PRIMERO: Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones del arrendatario en el Centro Comercial Quellón y consecuentemente, la proporción en que deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes y, para establecer asimismo las relaciones entre los distintos arrendatarios y, en general, para proveer el buen régimen interno del Centro Comercial Quellón se establece la obligación del arrendatario del pago de los gastos y expensas comunes, conforme al presente contrato.

VIGESIMO SEGUNDO: Cada arrendatario será dueño exclusivo de su derecho de arrendamiento sobre lo arrendado. Ahora bien, el arrendatario será comunero del uso y goce en los bienes afectos al uso común del Centro Comercial de Quellón en la proporción que le corresponda, conforme al Cuadro de Prorrateo de Gastos Comunes que es del tenor siguiente: local 1, 4,7%; local 2, 1,7%; local 3, 1,7%; local 4, 1,7%; local 5, 4,9%; Supermercado 76,5%; oficina 1, 1,4%; oficina 2, 1,4%; oficina 3, 1,4%; oficina 4, 1,4%; oficina 5, 1,4% y Oficina 6, 1,8%. En caso que el segundo piso se arriende en su totalidad por una sola entidad y ésta ocupe de forma exclusiva este piso, el prorrateo variará de la siguiente manera: local 1= 3,9%; local 2= 1,4%; local 3 = 1,4%; local 4= 1,4%; local 5=4,2%; total = 12,3%; Supermercado 76,2%; piso oficinas total= 11,5%. El derecho de cada arrendatario sobre los bienes comunes será igual a la proporción de la superficie de lo arrendado, sobre su derecho de arrendamiento, según corresponda que representa en la superficie total del Centro Comercial Quellón. Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Centro Comercial Quellón todos con sus respectivas mantenciones, que permitan a todos y cada uno de los arrendatarios el uso y goce de su propiedad arrendada, tales como el terreno, instalaciones generales de electricidad, gas, teléfonos comunes, citofonos, cámaras de vigilancia, portón acceso vehicular, alarmas de incendio, alcantarillado, extracción de basuras, red de agua potable y sus estanques, bombas, filtros, etc., etc., instalaciones de seguridad en todos los pisos, red seca y húmeda, extintores, vestíbulos y pasillos de uso común, recibos, portería y baño para conserje, escaleras, shafts de ventilación, espacios destinados para elementos de ascó, terrazas, ascensores, áreas verdes perimetrales del Centro Comercial Quellón y los que en el futuro reemplacen o



adicionen a los anteriores y cualesquiera otros bienes que sean necesarios y que permitan a todos y cada uno de los arrendatarios el uso y goce normal lo arrendado, de los bienes comunes. Se deja testimonio de que los medidores independientes de electricidad, agua o cualquier otros servicio, instalado para el uso exclusivo de lo arrendado, no se considerará bien común, sino propiedad individual del respectivo arrendatario. Todo lo anterior se encuentra de acuerdo a los planos y especificaciones el Centro Comercial Quellón. La administración velará fielmente por el cumplimiento de esta disposición. En ningún caso los bienes comunes podrá dejar de ser tales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil y Ley 18.101.

VIGESIMO TERCERO: Al mismo tiempo cada arrendatario contribuirá, en la proporción que se establece en la cláusula anterior, al pago de las expensas relativas a la conservación y ejecución de reparaciones de lo arrendado, común y al pago de los gastos que corresponden a consumos comunes, como el agua y la electricidad y otros gastos de administración como los honorarios y/o remuneraciones del administrador y personal auxiliar a los gastos de conservación y de consumos de la eventual oficina del mayordomo u oficina de administración, que podría instalarse en algún lugar del Centro Comercial Quellón, los gastos de conservación y de consumo de la portería a la iluminación del terreno en general en que está el Centro Comercial Quellón y estacionamientos para automóviles y bodegas seguros de incendio etc.

VIGESIMO CUARTO: Los ocupantes de lo arrendado podrán servirse de los bienes comunes empleándolos en su destino ordinario y, sin perjuicio del uso legítimo de los demás arrendatarios sobre los mismos.

VIGESIMO QUINTO: Respecto de los siguientes bienes comunes se establece:

Uno.- Es obligación del arrendatario cuidar las dependencias e higiene, acudiendo a ella en forma higiénica.

Dos.- La administración del Centro Comercial Quellón, no se hará responsable por accidentes ocurridos dentro del Centro Comercial Quellón.

Tres.- No estará permitido ingresar al recinto del Centro Comercial Quellón en estado de ebriedad.

Cuatro.- No estará permitido el acceso y mantención en el recinto Centro Comercial Quellón y a sus instalaciones de animales o mascotas.

VIGESIMO SEXTO: El arrendatario usará su propiedad arrendada integral, en forma ordenada y pacífica y no podrá hacerlo servir a otro objeto que no sea el de su destino natural, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial Quellón. Queda estrictamente prohibido el dejar objetos, bultos de cualquier especie en el área de estacionamiento. Queda estrictamente prohibido el ingreso temporal o permanente de animales domésticos. El ocupante no podrá emplear lo arrendado en fines contrarios a la moral o buenas costumbres, ni cederlo o subarrendarlo a ningún título; asimismo no podrá provocar ruidos, emanaciones o trepidaciones que molesten a los demás. Tampoco está permitido desaguar en el alcantarillado detergentes espumosos, almacenar materias húmedas, infectas, inflamables o explosivas. Estará prohibido colgar ropa en las ventanas, balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras o felpudos, ropa o útiles de aseos; colocar lonas, letreros maceteros, materiales plásticos o de otra naturaleza en las barandas o hacer instalaciones que alteren la estética y comodidad del Centro Comercial Quellón/ tales como bajadas de cable para antenas de radio o televisión /; la instalación de antenas en la ventanas o terrazas que resulten visibles desde el exterior; caños, alambres, conductores o artefactos de circulación, calefacción o incineración. Estará prohibido efectuar cualquier intervención en los muros estructurales del hormigón y losas. Asimismo, estará prohibido ocupar con muebles u otros objetos los pasillos o entradas comunes o molestar el libre paso o acceso a ellos. Las instalaciones o modificaciones que los arrendatarios ejecuten en lo arrendado o las que se hagan en los bienes comunes deben someterse a la

aprobación del arrendador, quien deberá expresamente autorizar por escrito cualquier modificación o alteración del bien arrendado. Del mismo modo se deberá resguardar la privacidad de lo arrendado, no pudiéndose hacer modificaciones de estructuras o cortavistas destinados para tal efecto. No se podrán abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo o vapor, además de lo existente, que den a los pasillos comunes y ductos de ventilación, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar o modificar los muros que den frente a los pasillos comunes o que dividan las propiedades entre sí, modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso de ellos por los demás ocupantes. No se podrá ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos o corredores, escaleras o otros espacios comunes no reservados para su uso, salvo en los Hall de acceso a las propiedades que hayan sido entregadas en uso y goce exclusivo; molestar el libre paso o acceso a ellos o usar los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás arrendatarios. Colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo, salvo en los hall de acceso a la oficina que hayan sido entregados en uso y goce exclusivo de los arrendatarios y, sólo podrá colocar avisos en la forma y condiciones que establezcan la administración. Queda prohibido estacionar autos, motos, bicicletas y otros vehículos, bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para retirarlos de inmediato por cuenta y riesgo de los infractores.

VIGESIMO SEPTIMO: La infracción por parte del arrendatario de cualquiera de las disposiciones contenidas en La Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de la disposiciones del presente contrato, será causal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento.

VIGESIMO OCTAVO: Será de cargo exclusivo del arrendatario la mantención y reparación de lo arrendado. En consecuencia, corresponderá al arrendatario mantener y reparar los muros y vigas en la parte que den al interior de su propiedad, las puertas,

ventanas, pisos y cielos, muros y tabiques, interiores y especialmente las instalaciones de agua, electricidad, gas, medidores respectivos y, en general todas las cosas destinadas exclusivamente a la misma propiedad. En especial, las cortinas metálicas o de otro orden que permitan el acceso a su propiedad. Si alguno de los habitantes, causare perjuicios en otra propiedad, sea esta de carácter común arrendada, por dejar corriendo agua o cualquier otra causa imputable a él, será obligado a efectuar por su cuenta la reparación de los perjuicios causados; y será obligado además a permitir el acceso a su propiedad para proceder a la reparación del daño producido. Sin perjuicio de lo anterior, queda absolutamente prohibido a los arrendatarios del Centro Comercial Quellón, efectuar cualquier tipo de obra que implique la modificación de muros, tabiques interiores y ductos, como así mismo cambiar la ubicación de puertas o eliminar las celosías de estas y de ventanas. Todo daño y perjuicio proveniente de cualquier infracción a lo recién señalado, será de exclusivo cargo y responsabilidad del infractor.

VIGESIMO NOVENO: El propietario queda obligado a comunicar al arrendatario del Centro Comercial Quellón, cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente.

TRIGESIMO: El inmueble Centro Comercial Quellón, será administrado por la persona natural o jurídica, designado por el arrendador o el mismo, en adelante "el administrador"

TRIGESIMO PRIMERO: Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de uso comunes será resuelto por el administrador.

TRIGESIMO SEGUNDO: Quedan constituidas en el Centro Comercial Quellón las siguientes servidumbres: a.- Servidumbre de reparación que gravará y beneficiará recíprocamente a todas las propiedades del Centro Comercial Quellón y que consistirá en permitir el acceso necesario para la mantención y reparación de redes y bienes comunes del Centro Comercial Quellón.

b.- Servidumbre de tránsito y de todas las demás acciones necesarias y urgentes en caso de incendio que gravará y beneficiará a todas las propiedades arrendadas.

TRIGESIMO TERCERO: La personería del representante de **INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha treinta y uno de Diciembre del año dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Castro de don Arcadio Pérez Bórquez, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

La personería del representante de **INSTITUTO FOMENTO DE PESQUERO**, consta en el acta de la sesión extraordinaria N° 6839 del Consejo Directivo, celebrada el 30 de octubre de 2014, reducida a escritura pública con fecha 03 de noviembre de 2014, repertorio N° 10.175/2.014, ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yavar, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

José Oscar Raúl Becker Navarrete
C.I. N° 8.286.466-0
p.p. INMOBILIARIA TERRAMATER LTDA.

Leonardo Nuñez Montano
C.I. N° 7.776.782-4
p.p. Instituto de Fomento Pesquero

FIRMO ANTE MI: JOSE OSCAR RAUL BECKER NAVARRETE, C.I. Nº 8.286.466-0
quien expresa representar a **INMOBILIARIA TERRAMATER LIMITADA**, Rut
Nº 76.264.990-K, como arrendadora. Castro, 13 de noviembre de
2015.-