



DIVISION JURÍDICA  
MAM  
111939111



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.  
INMOBILIARIA PLAZA ADUANA S.A.**

R. A. EXENTA N° 2491

SANTIAGO, 18 NOV. 2011

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la Ley N° 20.481; en el Decreto Ley N° 1819, de 1977; en la Resolución Administrativa Exenta N° 408, de 2010, de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño; en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, y los documentos que se acompañan.

**RESUELVO:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se aprueba el siguiente contrato de arrendamiento:

**“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**ENTRE**

**SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA  
Y EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**

**Y**

**INMOBILIARIA PLAZA ADUANA S.A**

DEPTO. SS.GG.  
SECRETARIA  
N° Control Interno DE.P  
Fecha Recpción 18/11/11  
Destino Revisión

*Traspaso y control de contratos*

En Santiago de Chile, con fecha 01 de septiembre de 2011, la **Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño**, rol único tributario N° 60.701.000-5, en adelante e indistintamente, “la Subsecretaría” o “la arrendataria”, representada por el Jefe de la División Jurídica, don **Eduardo Escalona Vásquez**, ambos domiciliados para estos efectos en avenida Libertador General Bernardo O’Higgins N° 1449, Torre N° II, piso N° 12, de esta ciudad, por una parte, y, por la otra, sociedad **Inmobiliaria Plaza Aduana S.A.**, rol único tributario N° 76.966.410-6 representada por don **Rados Glasinovic**

**Steinberg**, cédula de identidad N° 6.140.737-5, ambos domiciliados para estos efectos en calle Blanco Encalada N° 882, de la ciudad de Iquique, en adelante "el arrendador", vienen en suscribir el siguiente contrato de arrendamiento:

**PRIMERO: Inmobiliaria Plaza Aduana S.A.** es dueña de los siguientes inmuebles: a) Propiedad ubicada en calle Bolívar número doscientos cincuenta y seis al doscientos setenta y seis de la Comuna de Iquique, que mide trece coma cincuenta metros de frente, en su costado Este trece coma cuarenta metros, en su costado Norte trece coma cincuenta metros, en su costado Oeste, once coma noventa y cinco metros, o sea, una superficie de ciento sesenta y nueve metros coma ciento veinticinco milímetros cuadrados, cuyos deslindes son: al Norte y al Oeste, con predios de Matías Granja; al Sur, con calle Bolívar; y al Este, con Propiedad de Eulogio Guzmán. Adquirió el dominio de esta propiedad por compra que hizo a don Fernando Rafael Manterola Salas y a doña Cecilia Andrea Valenzuela Lira, según escritura pública de fecha dieciséis de octubre del año dos mil siete, extendida en la Notaría de Iquique de don Néstor Araya Blazina, inscrita a fojas tres mil doscientas ocho, número cinco mil trescientos diecinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año dos mil siete. b).- Propiedad ubicada en calle Bolívar números doscientos dos al doscientos treinta y cuatro de la Manzana sesenta y siete de la Comuna de Iquique, cuyos deslindes son: Al Norte con calle Esmeralda en una extensión de treinta y siete coma noventa metros; al Sur, con calle Bolívar en trece coma noventa metros y veinticuatro metros con propiedad ajena; al Este con calle Luis Uribe, en quince metros y seis metros más o menos con propiedad ajena; y al Oeste, con explanada o plazuela de la Aduana en una extensión de veinte coma setenta metros. Adquirió esta propiedad por compra que hizo a don Fernando Rafael Manterola Salas y a doña Cecilia Andrea Valenzuela Lira, según escritura pública de fecha dieciséis de octubre del año dos mil siete, extendida en la Notaría de Iquique de don Néstor Araya Blazina, inscrita a fojas tres mil doscientos siete vuelta número cinco mil trescientos dieciocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año dos mil siete. - Los inmuebles antes individualizados, fueron objeto de fusión predial, la cual se encuentra debidamente aprobada según da cuenta la resolución número veinticuatro de fecha tres de diciembre del año dos mil siete de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique. En virtud de esta fusión, los Lotes uno y dos correspondientes a los inmuebles antes individualizados conformaron un nuevo **Lote tres**. El lote resultante de esta fusión se encuentra individualizado en el Plano archivado bajo el número mil seiscientos veintiuno en el Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año dos mil siete. Conforme al referido Plano de Fusión Predial, el mencionado Lote Tres tiene los siguientes deslindes y medidas: **Norte:** Tramo A-B de treinta y siete coma noventa metros con calle Esmeralda (hoy avenida Arturo Prat); **Sur:** Tramo D-C de nueve coma cincuenta metros con otro propietario, y Tramo F-E de veintisiete coma cuarenta metros con calle Bolívar; **Este:** Tramo B-C de quince metros con calle Luis Uribe y Tramo D-E de trece coma cuarenta metros con otro propietario; y **Oeste:** Tramo F-A de veinte coma setenta metros con la explanada o plazuela de la Aduana (hoy calle Aníbal Pinto).- En el Lote Tres antes individualizado, la sociedad **Inmobiliaria Plaza Aduana S.A.** proyectó la construcción de un edificio denominado "Edificio Finanzas". La obra se encuentra acogida a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y a las disposiciones que al efecto establecen la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza. El **permiso de Edificación** otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique es el número **doscientos sesenta y ocho** de fecha tres de diciembre del año dos mil siete, que fue reducido a escritura pública con fecha veinticinco de enero de dos mil ocho en la Notaría de Iquique de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra; permiso que fue **modificado por resolución número dieciocho**, dictada por la

Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique, de fecha seis de mayo de dos mil diez, la que se redujo a escritura pública con fecha veinte de mayo de dos mil diez en la notaría de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra.- La recepción municipal definitiva y total del edificio se otorgó con fecha dos de julio de dos mil diez, mediante **Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación** número **noventa y tres** de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique. Con fecha cinco de julio de dos mil diez, el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique acogió el edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria mediante **Certificado de Copropiedad Inmobiliaria** número **dieciséis**, Condominio Tipo A, el edificio ubicado en calle Simón Bolívar número doscientos dos, de quince pisos más piso subterráneo, denominado "Edificio Finanzas" de propiedad de Inmobiliaria Plaza Aduana S.A., declarando que las unidades enajenables o vendibles corresponden a ciento nueve unidades, distribuidas en setenta y una oficinas, cuatro locales comerciales, doce bodegas y veintidós estacionamientos. El respectivo juego de planos de copropiedad del Edificio Finanzas, que se compone de tres láminas, se archivaron con fecha nueve de julio del año dos mil diez bajo el **número novecientos noventa y cinco** del Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondientes al año dos mil diez, y modificado mediante certificado de copropiedad inmobiliaria número **diecinueve** emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Iquique, con fecha treinta y uno de agosto de dos mil diez, el cual se compone de una lámina archivada bajo el número **mil trescientos ocho** en el Registro de Planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al año dos mil diez. El Reglamento de Copropiedad de Edificio Finanzas fue reducido a escritura pública con fecha veintisiete de mayo de dos mil diez, en la Notaría de doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra, e inscrita a fojas novecientos cincuenta y cuatro número mil cuatrocientos seis del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año dos mil diez, y complementado mediante escritura pública de fecha siete de septiembre de dos mil diez, otorgada ante la Notario Público de Iquique, doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra, anotada al margen de la inscripción precedente.

**SEGUNDO:** Por el presente contrato el arrendador da en arrendamiento al arrendatario, quien acepta para sí, el inmueble individualizado en la cláusula que antecede, de una superficie total de 102,1 metros cuadrados construidos que forma parte del Edificio Finanzas, ubicado en calle Bolívar N° 202, y que corresponden a la oficina 604, del sexto piso, de una superficie útil de 44,06 más el uso y goce exclusivo de parte de la terraza del piso sexto en una extensión de 45,00 m2 aproximadamente, la oficina N° 1405, del piso 14, de una superficie útil de 49,17 m2, y la bodega N° 22, del piso 2, de una superficie de 8,87 m2, de la ciudad de Iquique, que "la Subsecretaría" destinará exclusivamente a oficinas para el funcionamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo de la Región de Tarapacá, en adelante "la Secretaría Regional".

**TERCERO:** La entrega del inmueble se efectuará con fecha 01 de septiembre de 2011, incluyendo todas las instalaciones, con sus cuentas de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado al día, así como con sus contribuciones territoriales también pagadas y al día. "La arrendataria" deberá suscribir el acta de entrega e inventario que da cuenta del estado de la propiedad, si no lo hiciere, se estará al estado que indique "el arrendador".

**CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento correspondiente al inmueble en referencia ascenderá a la suma de 46,53 UF (cuarenta y seis coma cincuenta y tres unidades de fomento). "La Subsecretaría" deberá pagar a "el arrendador" la renta de arrendamiento, correspondiente al inmueble, por períodos anticipados, durante los diez primeros días de cada mes o el día siguiente hábil, en caso que el décimo día fuera un día sábado, domingo o festivo. Cabe indicar que para efectos

de los pagos mensuales del arrendamiento se tomará la Unidad de Fomento del primer día hábil de cada mes.

No se podrá pagar ninguna renta del arrendamiento en tanto no se haya terminado la tramitación del acto administrativo que apruebe este contrato, motivo por el cual el plazo de que dispone "la arrendataria" para el pago de las rentas de arrendamiento correspondientes a los períodos anteriores al término de la tramitación de la resolución que apruebe este contrato se contará desde la fecha en que termine la tramitación del mismo.

**QUINTO:** El contrato de arrendamiento tendrá la duración de tres años a contar de su fecha de suscripción. Este contrato se renovará por periodos iguales y sucesivos de un año, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, por correo certificado, con al menos sesenta días de anticipación al vencimiento del respectivo periodo, su intención de no renovar el contrato. El Secretario Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo de la Región de Tarapacá estará facultado para enviar la señalada comunicación a "el arrendador" en representación de "la Subsecretaría".

Sin perjuicio de lo anterior, "la Subsecretaría" podrá "por razones de buen servicio" ponerle término en cualquier tiempo al presente contrato.

Para el evento de que "la arrendataria" manifestare su voluntad u orden de terminar el contrato antes del vencimiento del plazo señalado en esta cláusula, o dejara simplemente la propiedad, las partes estipulan que "la arrendataria" se obliga a pagar a título de indemnización convencional y anticipada de perjuicios el valor equivalente a dos meses de arriendo.

**SEXTO:** El arrendatario se obliga a pagar los gastos comunes causados durante la vigencia del presente contrato.

El cálculo del gasto común de cada unidad se determina de acuerdo al procedimiento establecido por la Ley N° 19.537 y que corresponde al prorrateo del avalúo fiscal de cada unidad respecto al total, siendo los prorrateos determinados mediante Formulario 2803 del Servicio de Impuestos Internos de fecha 18 de mayo de 2010:

- a) Bodega 22: 0,0867
- b) Oficina 604: 0,6844
- c) Oficina 1405: 0,7638
- d) Total prorrateo: 1,5349

Para determinar el monto a pagar: Total prorrateo x Gasto común total del edificio del mes.

**SÉPTIMO:** "La arrendataria" deberá pagar oportunamente los servicios básicos, tales como agua, luz eléctrica, y cualquier otro gasto que se devengue del uso del inmueble arrendado.

**OCTAVO:** "La arrendataria" deberá mantener el inmueble en buen estado de aseo y conservación, realizando cuanto fuere necesario para su mantención. Será de cuenta exclusiva de "la arrendataria" todos los gastos de mantención y conservación del inmueble, así como las reparaciones locativas del mismo. De igual forma será de su cargo las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias que desee introducir en el inmueble arrendado, quedando ellas en beneficio de la

propiedad, sin que aquél pueda retirarlas al restituir el inmueble, salvo que los materiales puedan separarse sin detrimento del bien raíz. Estas deberán ser expresamente aprobadas por “el arrendador”, antes de su ejecución, reservándose las acciones legales si no lo hiciere. Sin perjuicio de lo anterior, “la arrendataria” no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble.

**NOVENO:** “La arrendataria” responderá del daño que, por un hecho o culpa suya o por la del personal que trabaje en ella, cause al inmueble arrendado. Por otra parte, “el arrendador” no responderá, en manera alguna, por los perjuicios que no le sean imputables que puedan producirse a “la arrendataria” o a terceros con ocasión de incendios, inundaciones, huelga, desórdenes populares, actos maliciosos, actos terroristas, accidentes, robos, terremotos, efectos de la humedad o del calor o cualquier caso fortuito o fuerza mayor.

**DÉCIMO:** Le queda terminantemente prohibido a “la arrendataria”:

- a) Subarrendar o ceder, total o parcialmente, el arrendamiento a terceros.
- b) Hacer variaciones en el inmueble arrendado que atenten contra la propiedad o su funcionalidad
- c) Destinar el inmueble a objetos distintos del señalado en la cláusula segunda.
- d) Utilizar el inmueble arrendado para fines contrarios a las buenas costumbres, la moral o el orden público, y mantener o permitir conductas impropias que motiven quejas de los vecinos.
- e) Almacenar ni mantener materiales, líquidos, recipientes que contengan materias; explosivas, combustibles o peligrosas.

La trasgresión a estas prohibiciones será causal de terminación inmediata del arrendamiento.

**DECIMO PRIMERO:** Para garantizar la conservación de la propiedad arrendada y asegurar su restitución en el mismo estado en que la recibe, el pago de los perjuicios o deterioros que se causen en el bien arrendado, y en general para responder del fiel cumplimiento de las obligaciones que impone este contrato, “La Subsecretaría” entregará al “arrendador” en forma conjunta con el pago de la primera renta de arrendamiento, la suma de 46,53 UF (cuarenta y seis coma cincuenta y tres unidades de fomento) equivalentes a un mes de arriendo. El total de la garantía, o el saldo que quedare a favor de “la arrendataria”, le será devuelto previamente reajustado, con un valor igual a la última renta de arrendamiento pagada por “la arrendataria”, dentro de los 30 días siguientes a la entrega del inmueble al arrendador. Por este acto e instrumento “la arrendataria” autoriza expresamente al arrendador o a quien la represente, a descontar de la mencionada garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado en el inmueble. La arrendataria no podrá en caso alguno aplicar o compensar todo o parte de esta garantía con alguna renta futura de arrendamiento o con gastos que estuviere obligado a realizar por el uso del inmueble, como por ejemplo gas, agua potable, electricidad y otros similares.

**DECIMO SEGUNDO:** “La arrendataria” se obliga a restituir el inmueble arrendado inmediatamente después que termine este contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad, libre de habitantes, entregando sus llaves y poniendo la propiedad a disposición del arrendador. El solo desalojo material del inmueble no constituirá la restitución de éste, si no es efectuada como se previene en esta cláusula y, mientras la restitución no se efectúe en la forma pactada, continuarán devengándose las rentas de arrendamiento.

**DÉCIMO TERCERO:** Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna de Iquique y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

**DÉCIMO CUARTO:** El presente contrato podrá ser modificado previo acuerdo entre las partes, el que sólo valdrá si consta por escrito. Las modificaciones al contrato comenzarán a regir una vez que termine la tramitación del acto administrativo que las apruebe.

La personería de don **Eduardo Escalona Vásquez**, para suscribir este convenio en representación de la "Subsecretaría", consta en la Resolución Administrativa Exenta N° 408, de 2010, de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño.

La personería de don **Rados Glasinovic Steinberg**, para suscribir este convenio en representación de "el arrendador", consta en la escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2007, otorgada ante la notaria pública titular de Iquique, doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra

Este contrato se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.

Para constancia firman.

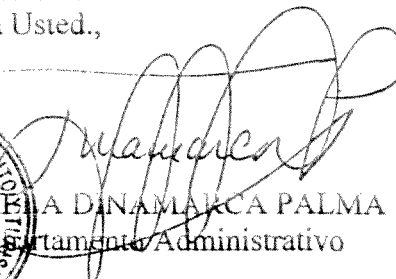

Por orden del Subsecretario. EDUARDO ESCALONA VÁSQUEZ, JEFE DIVISIÓN JURÍDICA. RADOS GLASINOVIC STEINBERG. p.p. INMOBILIARIA PLAZA ADUANA S.A. ARRENDADOR. Hay firmas."

**ARTÍCULO 2°:** El gasto que irroque el contrato referido en el artículo primero de esta resolución, se imputará al subtítulo 22, ítem 09 y asignación 002 del presupuesto de esta Subsecretaría, del año que corresponda.

**ANÓTESE, REFRÉNDESE Y NOTIFÍQUESE.**

  
  
**TOMAS FLORES JAÑA**  
**SUBSECRETARIO DE ECONOMÍA Y**  
**EMPRESAS DE MENOR TAMAÑO**

Lo que transcribe, para su conocimiento.  
Saluda atentamente a Usted.,

  
  
**LA DINAMARCA PALMA**  
**Departamento Administrativo**