CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Iquique, a 11 de febrero de 2010, comparecen don Enrique Domingo Lombardi Solari, chileno, casado, Ingeniero, cédula de identidad y rol único tributario número 4.874.903-8 domiciliado en calle Serrano número 447, comuna y ciudad de Iquique, actuando por poder y en representación de Sociedad Inversiones Enrique Lombardi y Compañía Limitada rol único tributario número 78.907.410-0, misma dirección, en adelante la parte Arrendadora; y La Corporación De Asistencia Judicial De Las Regiones De Tarapacá y Antofagasta rol único tributario número 60.318.000-3, persona jurídica de derecho público, representada para estos efectos por su Director General don Enzo José Redolfi González, rol único tributario y cédula de identidad número 12.804.515-5, ambos con domicilio en calle Sotomayor número 728 segundo piso, en la comuna de Iquique, en adelante la parte Arrendataria y exponen que han convenido en la suscripción del siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Sociedad Inversiones Enrique Lombardi y Compañía Limitada es propietaria del inmueble ubicado en calle Plaza Prat número 570, comuna y ciudad de Iquique, la que consta de un edificio de cuatro pisos y se encuentra inscrita a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique a fojas 330, bajo el número 536 del año 2009, propiedad que entregó en forma exclusiva, para su corretaje, a Giannoni Theoduloz Gestión Inmobiliaria, quien la ofreció en arriendo a la Corporación de Asistencia Judicial de Tarapacá y Antofagasta.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, la arrendadora, debidamente representada, entrega en arriendo a la Corporación de Asistencia Judicial de Tarapacá y Antofagasta quien acepta para sí, en calidad de arrendataria, el piso primero de la propiedad individualizada en la cláusula precedente.

TERCERO: El presente contrato comenzará a regir el día 15 de febrero del 2010, contados desde esa misma fecha, terminando, en consecuencia, el día 01 de Enero del año 2013, pudiendo renovarse en forma sucesiva y automática, por igual periodo de tiempo, si ninguna de las partes pone aviso de término de contrato, a lo menos con 90 días de anticipación; este aviso deberá enviarse, a la otra parte, mediante carta certificada o notarial.



cuarto: La renta de arrendamiento será la suma de \$ 800.000.-(ochocientos mil pesos) mensuales, que el arrendatario pagará mensualmente, a más tardar los días 05 del mes siguiente; el canon de arrendamiento, deberá ser cancelado mediante depósito bancario en cuenta corriente N° 67-80625-5 del Banco Santander, cuyo titular es Sociedad Inversiones Enrique Lomardi y Cía. Ltda., enviando aviso de depósito al correo electrónico lomba@entelchile.net. Se deja especial constancia que en este mismo acto, la arrendadora, declara recibir, por concepto de garantía, la suma de \$ 800.000.-(ochocientos mil pesos) cantidad no imputable al arriendo. Esta garantía será restituida por el Arrendador a la Arrendataria dentro de los treinta días siguientes al término de vigencia del presente contrato.

QUINTO: El canon de arrendamiento pactado y señalado en la cláusula precedente, será reajustado cada seis meses, contados desde el día 15 del mes de febrero del año 2010, conforme el alza del I.P.C.

SEXTO: El inmueble se entrega en arriendo en buen estado de conservación, y dando cumplimiento al siguiente requerimiento acordado por los contratantes: **REQUERIMIENTO ELÉCTRICO**: Que la instalación eléctrica, cumpla y soporte las necesidades actuales del servicio.

SÉPTIMO: La parte arrendataria se obliga a pagar, oportunamente, los consumos de energía eléctrica, agua potable, teléfono y demás de su cargo, pudiendo la arrendadora exigir, en cualquier momento, la exhibición de los respectivos recibos de pago.

OCTAVO: La parte arrendataria destinará el Inmueble materia del presente contrato a oficinas, no pudiendo darle uso habitacional.

NOVENO: Queda expresamente prohibido, a la arrendataria, subarrendar o ceder el uso del inmueble materia del presente contrato; no pudiendo efectuar transformaciones estructurales que afecten las bases del edificio.

DÉCIMO: La arrendadora autoriza a la Arrendataria para efectuar todas las mejoras que sean necesarias para mantener las oficinas arrendadas en condiciones de servir para los fines del arriendo, pudiendo retirar los materiales en que consistan todas estas mejoras al término del contrato de arrendamiento siempre que ello no cause detrimento al inmueble, mientras que aquellas mejoras, que no fueren separables de la propiedad, quedarán en beneficio de la arrendadora. No obstante la arrendataria no podrá introducir modificaciones que afector la



estructura del edificio, ni alterar en modo alguno su fachada o elementos exteriores que lo caracterizan, sin previo acuerdo otorgado por escrito por la arrendadora. En todo caso se autorizarán los letreros corporativos.

DÉCIMO PRIMERO: La arrendataria se obliga a reparar, a su costa, cualquier desperfecto que experimente la propiedad en sus instalaciones, por el normal uso o por el uso descuidado de ella. En caso que se produzcan deterioros en la propiedad y sea necesario hacer reparaciones indispensables no locativas que correspondan a la propietaria realizar según las normas comunes, la Arrendataria le dará aviso inmediato para que las haga reparar. Si la Arrendadora no se pronunciare dentro del plazo de diez días, la Arrendataria podrá hacer las reparaciones, descontando su costo de la renta de arrendamiento. En caso que la Arrendadora se demore más de cinco días corridos en aprobar el presupuesto, contados desde la recepción de éste, la Arrendataria podrá ejecutar tales reparaciones sin derecho a reclamación de ninguna especie por parte de la Arrendadora.

DÉCIMO SEGUNDO: La arrendataria responderá de cualquier daño que por su hecho o por culpa de terceros, se causen en el inmueble arrendado, en los colindantes y los ocupantes de los mismos, liberando de toda responsabilidad a la arrendadora.

DÉCIMO TERCERO: La Arrendataria por motivo justificado podrá desahuciar el presente contrato, no obstante estar vigente el plazo inicial o prorrogado que estuviere corriendo, sin necesidad de indemnizar a la Arrendadora o de pagar las rentas no devengadas del periodo correspondiente.

Para estos efectos se considerará motivo justificado: a) Por el mal estado o mala calidad sobreviniente del inmueble y que no sea por culpa de la Arrendataria. b) Por las causales contenidas en el artículo 1950 del Código Civil. c) Por el incumplimiento de la prohibición establecida en la cláusula décima quinta del presente contrato.

El desahucio a que se ha hecho referencia deberá efectuarse por la Arrendataria mediante carta notarial que suscribirá el Director General y que se dirigirá a la Arrendadora o a quién sus derechos represente, con una antelación mínima de 60 días.

en condiciones de servir para el fin con el cual se la arrienda y cuenta con la zonificación permitida por la municipalidad y las instalaciones necesarias para funcionar como oficinas y otros afines al giro de la Arrendataria y cumple con todas las normas legales y reglamentarias vigentes al efecto, siendo de cargo de la Arrendadora la obtención de todos y cada uno de los documentos que habiliten a la Arrendataria a obtener los correspondientes permisos.

DÉCIMO QUINTO: Se establece como prohibición para la arrendadora, celebrar acto jurídico que implique el uso de la parte no arrendada por la Corporación de Asistencia Judicial de las Regiones de Tarapacá y Antofagasta del primer piso del edificio ubicado en calle Plaza Prat número 570, comuna y ciudad de Iquique, a locales comerciales tales como botillerías, fuentes de soda, cabaret, y otros afines. En caso de incumplimiento a la prohibición de destino del uso del primer piso, se establece a título de Indemnización convencional y anticipada de perjuicios la suma de dinero equivalente a 500 (quinientas) unidades de fomento que el arrendador deberá pagar al arrendatario y será causal de Término de Contrato.

DÉCIMO SEXTO: Todos los gastos que generen el presente contrato, serán cancelados, en igual porcentaje, por ambas partes, es decir, arrendadora y arrendataria.

DÉCIMO SEPTIMO: En este acto, arrendadora y arrendatario cancelan al corredor, Giannoni Theoduloz Gestión Inmobiliaria, por concepto de comisión, el 50% del valor del canon de arrendamiento más IVA; por tanto la comisión que cada una de las partes, en forma independiente y separada cancela por una única vez al corredor, la cantidad de \$ 476.000.- (cuatrocientos setenta y seis mil pesos).

DÉCIMO OCTAVO: La propiedad materia del presente contrato, se entregará a la arrendataria, a más tardar el día 15 de febrero del 2010, dando cumplimiento a los requerimientos indicados en la cláusula sexta; exhibiendo la arrendadora, en ese mismo acto, las cuentas de servicios cancelados a la fecha.

DÉCIMO NOVENO: Para todos los fines a que haya lugar, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Iquique, sometiéndose a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

Previa lectura, firman en cuatro ejemplares igualmente válidos, quedando uno para la arrendadora dos para la arrendataria y otro para la corredora.

La personería de don Enrique Domingo Lombardi Solari para representar a la Sociedad Inversiones Enrique Lomardi y Compañía Limitada, consta en Escritura Pública de constitución de sociedad otorgada ante el Notario Público de Santiago don Enrique Morgan Torres, de fecha 30 de Agosto del año 1996, inscrita en Extracto en el Registro de Comercio de Santiago, habiéndose anotado en el repertorio con el número 138.139 e inscrita en dicho registro a fojas 26.187 bajo el número 20.286 de Octubre del año 1996 y publicada en el Diario Oficial Nº 35.595 de fecha 21 de Octubre del año 1996.

La personería de don Enzo José Redolfi González para representar a la Corporación de Asistencia Judicial regiones de Tarapacá y Antofagasta, en su calidad de Director General, consta en nombramiento de fecha 07 de agosto del año 2006, según Resolución exenta Nº 234/2006.

pp. Sociedad de Inversiones Enrique Lombardi y Compañía Limitada Enrique Domingo Lombardi Solari

Rut. 4.874.903-8

pp Corporación De Asistencia

De Las Regiones De Tarapacá Y

Antofagasta

TARAPM

Rut: 60.318.000-3

Enzo José Redolfi González

Rut: 12.804.515-5

AUTORIZO LA FIRMA DE: Don(ña) ENRIQUE DOMINGO LOMBARDI SOLARI, Cédula de Identidad N° 4.874.903-8, en la representación invocada.- Iquique, 11 de Febrero del 2010.-



ANEXO A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

En Iquique, a 20 Abril de 2010, comparecen don Enrique Domingo LombardiSolari, chileno, casado, Ingeniero, cédula de identidad y rol único tributario
número 4.874.903-8 domiciliado en calle Serrano número 447, comuna y ciudad
de Iquique, actuando por poder y en representación de Sociedad Inversiones
Enrique Lombardi y Compañía Limitada rol único tributario número
78.907.410-0, misma dirección, en adelante la parte Arrendadora; y La
Corporación De Asistencia Judicial De Las Regiones De Tarapacá y
Antofagasta rol único tributario número 60.318.000-3, persona jurídica de
derecho público, representada para estos efectos por su Director General don
Enzo José Redolfi González, rol único tributario y cédula de identidad número
12.804.515-5, ambos con domicilio en calle Sotomayor número 728 segundo piso,
en la comuna de Iquique, en adelante la parte Arrendataria y exponen que han
convenido anexar a los contratos de arrendamiento suscritos con fecha 23 de
noviembre del 2009 y 11 de febrero del 2010, las siguientes cláusulas:

PRIMERO: La Sociedad Inversiones Enrique Lombardi y Compañía Limitada en su calidad de arrendadora entregó, a través de su representante, los pisos primero, segundo, tercero y cuarto del inmueble ublcado en calle Plaza Prat número 570 de la comuna y ciudad de Iquique a la Corporación De Asistencia Judicial De Las Regiones De Tarapacá y Antofagasta.

SEGUNDO: La parte arrendataria destinará el inmueble materia de los citados contratos de arrendamiento para el uso de oficinas, razón por la cual se estipuló expresamente en los contratos citados, la obligación de la arrendadora de entregar el inmueble dando cumplimiento a determinados requerimientos, entre los cuales se indicó expresamente, "REQUERIMIENTO ELÉCTRICO; Que la instalación eléctrica, cumpla y soporte las necesidades actuales del servicio."

TERCERO: Para dar cabal cumplimiento al requerimiento eléctrico, para el uso de oficinas, la arrendadora autoriza a la Arrendataria efectuar las contrataciones necesarias tanto con la empresa eléctrica de Iquique, Eliqsa, como con instalador eléctrico autorizado SEC, para la ejecución de las obras, conforme a cotizaciones SGC Nº 1348, de fecha 15 de abril del 2010 y FR-101 de fecha 19 de abril del 2010, respectivamente, la cual declara conocer y aceptar en todas sus partes.

CUARTO: Las partes acuerdan que los costos totales de la ejecución de las cotizaciones individualizadas anteriormente, ascendiente al monto total de \$8.544.200.- (ocho millones quinientos cuarenta y cuatro mil doscientos pesos); será costeado por ambas en razón al 50% por cada parte, esto es, la suma de \$4.272.100.- (cuatro millones doscientos setenta y dos mil cien pesos).

QUINTO: En consideración a que el canon de arrendamiento pactado en ambos contratos de arrendamientos corresponde a la suma total de 2,700.000.- (dos millones setecientos mil pesos) el costo correspondiente al 50% de la parte arrendantaria, será descontada en las siguientes tres rentas de arrendamiento, de acuerdo a la siguiente tabla:

Mes	Monto a descontar	Monto a pagar
Mayo	\$1.424.033	\$1.275.967
Junio	\$1.424.033	\$1.275.967
Julio	\$1424.034	\$1.275.966

SEXTO: La Arrendataria podrá desahuciar los contratos de arrendamiento, sin expresión de causa. En dicho caso, descontará en una sola cuota el saldo insoluto, correspondiente a la última renta devengada por el período respectivo. El aviso se realizará con una antelación mínima de 6 meses contados desde la notificación por carta certificada.

SÉPTIMO: En este mismo acto la arrendadora, en su calidad de propietaria del inmueble, se obliga a firmar todos los documentos requeridos por la empresa eléctrica Eliqsa, y además la Ilustre Municipalidad de Iquique, y todo otro ente público o privado para la obtención de los permisos requeridos por la regulación normativa existente, ya sea para dar cumplimiento al mejoramiento eléctrico y a la ejecución y diseño de rampla de acceso discapacitados.

OCTAVO: El resto de las cláusulas de los contratos de arrendamiento de fecha 23 de noviembre del 2009 y 11 de febrero del 2010 se mantienen vigentes.

NOVENO: Previa lectura, firman en cuatro ejemplares igualmente válidos, quedando uno para la arrendadora, dos para la arrendataria y otro para la corredora.

La personería de don Enrique Domingo Lombardi Solari para representar a la Sociedad Inversiones Enrique Lomardi y Compañía Limitada, consta en Escritura Pública de constitución de sociedad otorgada ante el Notario Público de Santiago don Enrique Morgan Torres, de fecha 30 de Agosto del año 1996, inscrita en Extracto en el Registro de Comercio de Santiago, habiéndose anotado en el repertorio con el número 138.139 e inscrita en dicho registro a fojas 26.187 bajo el número 20.286 de Octubre del año 1996 y publicada en el Diario Oficial Nº 35.595 de fecha 21 de Octubre del año 1996.

La personería de don Enzo José Redolfi González para representar a la Corporación de Asistencia Judicial regiones de Tarapacá y Antofagasta, en su calidad de Director General, consta en nombramiento del cargo a contar del 07 de agosto del año 2006, según Resolución exenta Nº 234/2006.

pp. Sociedad de Inversiones Enrique Lombardi y Compañía Limitada

Enrique Domingo Lombardi Solari

Rut. 4.874.903-8

pp Corporación De Asistencia Judicial De Las Regiones De Tarapacá Y

Antofagasta

Rut: 60/318.000-3

Enzo José Redolfi González

Rut: 12.804.515-5