



APRUEBA CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO. DÉJESE COPIA.



MINISTERIO DE HACIENDA OFICINA DE PARTES
R E C I B I D O

DECRETO EXENTO N° 429

SANTIAGO, 14 DE ENERO DE 2011

HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

CONTRALORIA GENERAL TOMA DE RAZON	
R E C E P C I O N	
DEPART. JURIDICO	
DEP. T. R. Y REGISTRO	
DEPART. CONTABIL.	
SUB DEPTO. C. CENTRAL	
SUB DEPTO. E. CUENTAS	
SUB DEPTO. C. P. Y Bienes Nac.	
DEPART. AUDITORIA	
DEPART. V.O.P. U. y T.	
SUB DEPTO. MUNICIP.	
R E F R E N D A C I O N	
REF. POR \$	
IMPUTAC.	
ANOT. POR \$	
IMPUTAC.	
DEDUC. DTO.	

V I S T O S: Los antecedentes adjuntos y lo dispuesto en los Artículos 23 y 24 de la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2000; el Decreto con Fuerza de Ley N° 7.912, del Ministerio del Interior, de 30 de noviembre de 1927; el Decreto Supremo N° 19, de 22 de enero de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; la Resolución N° 1600, de 30 de octubre de 2008, de Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón; el Decreto Supremo N° 1065, de 2007, del Ministerio del Interior, que modifica y fija texto actualizado Decreto Supremo N° 382, de 2006, del Ministerio del Interior; el Decreto N° 2159, de fecha 12 de noviembre de 2007, del Ministerio del Interior; y

CONSIDERANDO: Que, con fecha 16 de octubre de 2007, entre la empresa Compañía Marítima Unitor S.A., y el Ministerio del Interior celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso, de la misma ciudad, para destinarlo como Centro de Asistencia a Víctimas de Delitos Violentos.

CL/COF/GFF/JMAL/GSS/HBG

DISTRIBUCION:

1. División de Seguridad Pública
2. División Jurídica
3. División de Administración y Finanzas
4. Departamento de Servicios Generales
5. Sociedad Wilhelmsen Ships Service /Chile) S.A. Décima Avda. N° 1780, Placilla, V Región Valpo.
6. Inversiones Las Mercedes Limitada. Calle 2 Norte, N° 1020, Viña del Mar, V Región Valparaíso
5. Partes
6. Archivo

Que dicho contrato fue aprobado por medio del Decreto Exento N° 2159, de fecha 12 de noviembre de 2007, del Ministerio del Interior.

Que, con fecha 10 de diciembre de 2009, la Sociedad Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A., e Inversiones las Mercedes S.A., celebraron una modificación y división de la sociedad Compañía Marítima Unitor Limitada, dejando establecido el traspaso al patrimonio de la Sociedad Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A., del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso.

Que en conformidad a lo expuesto, y manifestada la voluntad del nuevo dueño del inmueble en el sentido de prosperar con el contrato de arriendo suscrito entre el Ministerio del Interior y el anterior dueño, es que la partes han celebrado con fecha 1 de diciembre de 2010, una Cesión de Contrato de Arrendamiento.

Que en ese mismo instrumento, el ahora arrendador y el Ministerio del Interior, han acordado hacer modificaciones al contrato de arrendamiento original, estipulaciones todas que requieren la expedición del correspondiente acto administrativo que las sancione, por tanto:

DECRETO

ARTICULO PRIMERO: Apruébase la Cesión de Contrato de Arrendamiento y Modificación de Contrato celebrado con fecha 1 de diciembre de 2010, entre la Sociedad Wilhelmsen Ships Service (Chile) S. A., Inversiones Las Mercedes Limitada y el Ministerio del Interior.

ARTICULO SEGUNDO: Las cláusulas de la Cesión de Contrato y Modificación de Contrato que se aprueba, son del tenor siguiente:

En Santiago de Chile, 1 de diciembre de 2010, entre don Alejandro Gajardo Muñoz y don Blas Bellolio Rodríguez, quienes comparecen en representación de la Sociedad Wilhelmsen Ships Service (Chile) S. A., antes Compañía Marítima Unitor Limitada, R.U.T. N° 79.532.300-7, todos domiciliados en Décima Avenida N° 1780, comuna de Placilla, V Región de Valparaíso, en adelante el "cedente"; don Gonzalo Cepeda Ortega y don Francisco Javier Jobson, ambos en representación de Inversiones Las Mercedes Limitada, R.U.T. N° 76.087.797-2, ambos domiciliados en calle 2 Norte, N° 1020, comuna de Viña del Mar, V Región de Valparaíso, en adelante también el "cesionario"; y el Sr. Subsecretario del Interior don Rodrigo Ubilla Mackenney, en representación del Ministerio del Interior, R.U.T N° 60.501.000-8, ambos domiciliados en Palacio de la Moneda S/N, en adelante también el "arrendatario", han convenido en lo siguiente:

PRIMERO: Con fecha 16 de octubre de 2007, entre el cedente y el arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso, de la misma ciudad, para destinarlo como Centro de Asistencia a Víctimas de Delitos Violentos. Dicho contrato fue aprobado por medio del Decreto Exento N° 2159, de fecha 12 de noviembre de 2007, del Ministerio del Interior.

SEGUNDO: Con fecha 10 de diciembre de 2009, el cedente y el cesionario celebraron una modificación y división de la sociedad Compañía Marítima Unitor Limitada, por medio de escritura pública extendida y autorizada por el Notario Público Marcos Andrés Díaz León, de la comuna de Valparaíso, dejando establecido en su artículo Transitorio Cuarto, el traspaso al patrimonio del cesionario del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso, cuya transferencia de dominio consta de su inscripción en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso a fojas 1518, número 2531, del año 2010.

TERCERO: En virtud del presente instrumento, el cedente cede al cesionario íntegramente el contrato de arrendamiento individualizado en la cláusula primera, quién lo acepta para sí, por medio de sus representantes, a plena conformidad, aceptándolo en todas sus partes, y subrogándose en los derechos y obligaciones que corresponden al cedente.

CUARTO: En este mismo acto el arrendatario acepta expresamente los términos de la presente cesión, consintiendo la subrogación personal a la que alude la cláusula anterior.

QUINTO: El cedente y el arrendatario manifiestan que no tiene cargo alguno que formular en contra de la persona del otro contratante por ningún concepto, otorgándose el más amplio finiquito.

SEXTO: El cedente en este acto hace entrega al cesionario el equivalente en moneda nacional de UF 98,49 (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento) como garantía de fiel cumplimiento que en su oportunidad el Ministerio del Interior entregó al cedente en virtud de la cláusula décima del contrato de arrendamiento ya individualizado, la cual es recibida por el cesionario, quien se obliga a custodiarla y utilizarla en los mismos términos estipulados en el contrato original.

SÉPTIMO: Por todo lo anterior, y para todos los efectos legales, el contrato de arrendamiento ya referido sigue plenamente vigente, con todos sus pactos y estipulaciones, vinculando a contar de este instante al cesionario, en calidad de nuevo arrendador, con el arrendatario.

OCTAVO: Para los efectos previstos en el artículo 1.901 del Código Civil, por medio del presente instrumento y en este acto, el cedente entrega al cesionario el título donde consta el contrato.

NOVENO: Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, prorrogando competencia ante sus tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMO: En este mismo acto el Ministerio del Interior o el arrendatario y la sociedad Inversiones Las Mercedes Limitada en adelante el "arrendador", acuerdan realizar las siguientes modificaciones al contrato original ya individualizado en la cláusula primera del presente instrumento, de la forma que a continuación se señala:

I.- Modifíquese la cláusula tercera después del punto seguido de la siguiente manera ". El título respectivo rola inscrito a fojas 1518, número 2531 del Registro de

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año 2010.”

II.- Modifíquese la cláusula quinta hasta la décima segunda, ambas inclusive, del contrato original, siendo fijada su nueva redacción de la siguiente manera:

“QUINTO: El arrendador se obliga a mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En cuanto la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario, estas últimas a modo ejemplar son las que reparan deterioros que se producen por directa responsabilidad o culpa del arrendatario, y que son de directa causa de la ocupación de la propiedad. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, que fue arrendada en el año 2007, en su estado original.

En cuanto la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entretanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arriendo.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Si fuera de los casos previstos precedentemente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, siempre y cuando el arrendador conociese el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Tendrá además derecho el arrendatario, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato original singularizado en la cláusula primera del presente contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato original, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.

Los gastos que irroque al Ministerio del Interior, las reparaciones necesarias que requiera el inmueble original, serán descontadas de la renta mensual de arrendamiento. Para hacer efectivo este descuento se requerirá el consentimiento previo de arrendador para lo cual el arrendatario deberá dar aviso mediante carta certificada al arrendador al domicilio designado por éste en el presente contrato y sólo en el caso que el arrendador no dé respuesta dentro del plazo de 10 días hábiles desde el envío del aviso por parte del arrendatario, se entenderán aprobados los gastos respectivos.

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento del inmueble será de 98,49 UF (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento), equivalentes en pesos según el valor de la UF vigente al día de su pago. La renta mensual de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, autorizando el arrendador expresamente que el pago se deposite en la cuenta corriente N° 63651907, del Banco Santander Chile, cuenta corriente del R.U.T. N° 76.087.797-2.

Para el cumplimiento de esta obligación, el Ministerio del Interior deberá recepcionar, con 10 (diez) días de anticipación el respectivo "recibo de cobro" en la Unidad de Víctimas del Programa de Seguridad y Participación Ciudadana del Ministerio del Interior o en su defecto, en el inmueble objeto de éste contrato desde que se encuentre en funcionamiento en el Centro de Asistencia a Víctimas. El referido proceso es de cargo y responsabilidad del Arrendador, quedando liberado el Ministerio del Interior de cualquier responsabilidad, multa o interés moratorio, si el retraso en el pago de la renta se debe a la inobservancia de este proceso por parte del arrendador.

SÉPTIMO: El arrendatario se obliga a pagar puntualmente y a quien corresponda, las cuentas de consumo básicos tales como electricidad, agua potable, gas y demás consumos análogos.

OCTAVO: El arrendatario renuncia expresamente a la facultad de subarrendar el inmueble objeto del presente contrato.

NOVENO: El arrendador autoriza por este acto al arrendatario para que efectúe en el inmueble materia del arrendamiento, los trabajos necesarios para su habilitación como Centro de Asistencia a Víctimas de Delitos Violentos. Estos trabajos deberán efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad comúnmente aceptadas, cumpliéndose además con las normas respectivas de la Ordenanza Municipal correspondiente. El costo de estos trabajos serán de cargo del arrendatario y el arrendador no estará obligado a reembolsar el costo de estos trabajos.

DÉCIMO: Todas las mejoras y reparaciones que el arrendatario introduzca en el inmueble arrendado y que no puedan separarse de éste sin detrimento, quedarán a beneficio del arrendador y accederán a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte del arrendador, en caso que el Ministerio del Interior dé término al contrato de conformidad a la cláusula décimo cuarta del presente instrumento.

En caso que el arrendador ponga término al contrato, por cualquier causa, antes del plazo de 10 años, deberá indemnizar al arrendatario las mejoras que haya introducido en el inmueble de acuerdo a la siguiente tabla:

Plazo vigencia del contrato	Porcentaje valor total de las mejoras
De 1 a 2 años	100%
De 2 a 6 años	60%
De 6 a 10 años	40%

El monto de las mejoras introducidas será determinado por el valor de la adjudicación que resulte del procedimiento de compra que para estos efectos realice el Ministerio del Interior. Éste valor deberá ser reajustado por la variación experimentada por el IPC, desde la fecha de la adjudicación hasta la fecha del término del contrato.

Todo lo anterior, sin perjuicio de aquellas mejoras que, por su naturaleza, pueda separarse sin detrimento de la propiedad, las cuales podrán ser retiradas por el arrendatario, sin ser incluidas en la indemnización precedentemente descrita.

DÉCIMO PRIMERO: El inmueble materia de este contrato se arrienda en el estado en que se encuentra, que es conocido y aceptado por el arrendatario. Del estado actual del inmueble y de los artefactos e instalaciones de que está dotado, se deja constancia en un inventario, el que firmado por las partes en este acto se entiende formar parte integrante del presente contrato.

Las partes convienen que al término del arrendamiento, el arrendatario deberá restituir a la arrendadora el inmueble, no respondiendo el primero de los daños y deterioros que tal inmueble pueda experimentar por el transcurso del tiempo por su uso y goce legítimos.

En todo caso, el arrendatario se obliga a reparar a sus expensas los desperfectos o deterioros que sufre el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, que se deban a un hecho o culpa suya.

DÉCIMO SEGUNDO: El arrendatario entregará al arrendador una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el presente contrato, el equivalente en moneda nacional de UF 98,49 (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento) como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones que de este contrato emanan para él, como asimismo para responder por los perjuicios que pueda ocasionar al inmueble arrendado.

La garantía referida en el párrafo anterior, será devuelta por el arrendador al arrendatario en un plazo máximo de 30 (treinta) días después de terminado el contrato de arrendamiento y de restituida la propiedad, salvo que ella se haya hecho exigible en conformidad a las disposiciones del presente contrato.

El arrendatario no puede en caso alguno, destinar esta garantía al pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento o al pago de cualquiera de las rentas de ocupación que se devenguen con posterioridad al término del contrato de arrendamiento y hasta la restitución material de la propiedad.

III.- Agregase como cláusulas decimotercera y decimocuarta nuevas del contrato las siguientes:

“DÉCIMO TERCERO: El presente contrato comenzará a regir a contar del 16 de octubre de 2007 y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2007. Luego de este periodo, el contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cada 4 años.

Con todo, la vigencia del presente contrato para los años venideros queda condicionada al hecho que anualmente se consideren en los respectivos presupuestos de la Secretaría y Administración General del Ministerio del Interior los recursos necesarios para solventar el pago de la rentas de arrendamiento correspondiente.

No obstante lo anterior, déjase establecido que el arrendatario está facultado para poner término al presente contrato en cualquier momento, para cuyo efecto deberá dar aviso al arrendador mediante carta certificada enviada con 60 días de antelación a la fecha en que se desee ponerle término.

DÉCIMO CUARTO: No obstante el plazo pactado en la cláusula anterior, el presente contrato terminará “ipso facto”, y se considerará inmediatamente el plazo vencido de tal forma que la arrendadora podrá pedir la restitución inmediata de la propiedad arrendada por el procedimiento que establece la Ley N° 18.101 para la restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, en los siguientes casos:

- 1.- Si el arrendatario no da al inmueble el destino señalado en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 2.- Si el arrendatario incurriera en mora de 60 días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos de los comunes correspondientes, de acuerdo y concurriendo las condiciones establecidas en la cláusula séptima del presente contrato.
- 3.- No mantener, el arrendatario, la propiedad en estado medio de conservación y aseo, así como no reparar los desperfectos ocasionados con dolo o culpa de sus dependientes.
- 4.- Si el arrendatario efectúa obras o mejoras en la propiedad sin previo consentimiento de la arrendadora.

Sin perjuicio de la terminación ipso facto, tendrán lugar los demás efectos contemplados en la Ley o el presente contrato para tales infracciones.

Con todo, fuera de las causales establecidas en el inciso primero de esta cláusula para la terminación ipso facto del contrato, la arrendadora no podrá invocar otras causales para dichos efectos, sino en la forma y en las oportunidades señaladas en el presente contrato y por la Ley 18.101. Asimismo, en cualquier caso de expiración del arrendamiento, el arrendatario deberá cumplir sus obligaciones legales y contractuales hasta la fecha de restitución del inmueble.”

IV.- Modifíquese la numeración de las cláusulas decimotercera y siguientes del contrato original pasando a ser la anterior decimotercera la actual decimoquinta y así sucesivamente.

DÉCIMOPRIMERO: El Ministerio del Interior pagará a la arrendadora la renta proporcional que corresponda por cada mes devengado, contado desde el mes de abril del 2010 hasta la fecha de pago efectivo, la cual se verificará una vez quede totalmente tramitado el acto administrativo aprobatorio del presente contrato.

DÉCIMOSEGUNDO: La representación con la que comparece don Rodrigo Ubilla Mackenney por el Ministerio del Interior, consta de su designación como Subsecretario del Interior dispuesta por el Decreto Supremo N° 160, de Interior, de 9 de marzo de 2010, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2010.

La personería de los señores Alejandro Gajardo Muñoz y Blas Bellolio Rodríguez para representar a la Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A., antes Compañía Marítima Unitor Limitada, consta en la escritura pública de fecha 26 de marzo de 2010, otorgada ante la notaría de Santiago de don Luis Poza Maldonado.

La personería de los señores Gonzalo Cepeda Ortega y Francisco Javier Jobson, para representar a la sociedad de Inversiones Las Mercedes Limitada, consta de escritura pública otorgada con fecha 1 de julio de 2010, en la notaría de Valparaíso de don Marcos Andrés Díaz León.

Siendo ampliamente conocidas de las partes las personerías antedichas, éstas estiman innecesaria su inserción.

DÉCIMOTERCERO: El presente Convenio se firma en 3 (tres) ejemplares de idéntico tenor y contenido, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

Firman: Rodrigo Ubilla Mackenney, Subsecretario del Interior. Ministerio del Interior. Gonzalo Cepeda Ortega, Representante Legal, Inversiones Las Mercedes Ltda. Francisco Javier Jobson, Representante Legal, Inversiones Las Mercedes S.A. Alejandro Gajardo Muñoz, Representante Legal, Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A. Blas Bellolio Rodríguez, Representante Legal, Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A.

ARTÍCULO TERCERO: Dispóngase que copia del presente Decreto Exento, una vez totalmente tramitado, deberá incluirse en el Decreto Exento N° 2159, de 12 de noviembre de 2007, del Ministerio del Interior, que por este acto se modifica.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA



**RODRIGO HINZPETER KIRBERG
MINISTRO DEL INTERIOR**

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.
Saluda *atte.* a Ud.

RODRIGO UBILLA MACKENNEY
Subsecretario del Interior



Gobierno de
CHILE
Ministerio del Interior

CLI/CCF/GFR/JIML/GSC/HPB

CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO.

En Santiago de Chile, 1 de diciembre de 2010, entre don Alejandro Gajardo Muñoz y don Blas Bellolio Rodríguez, quienes comparecen en representación de la Sociedad Wilhelmsen Ships Service (Chile) S. A., antes Compañía Marítima Unitor Limitada, R.U.T. N° 79.532.300-7, todos domiciliados en Décima Avenida N° 1780, comuna de Placilla, V Región de Valparaíso, en adelante el "cedente"; don Gonzalo Cepeda Ortega y don Francisco Javier Jobson, ambos en representación de Inversiones Las Mercedes Limitada, R.U.T. N° 76.087.797-2, ambos domiciliados en calle 2 Norte, N° 1020, comuna de Viña del Mar, V Región de Valparaíso, en adelante también el "cesionario"; y el Sr. Subsecretario del Interior don Rodrigo Ubilla Mackenney, en representación del Ministerio del Interior, R.U.T N° 60.501.000-8, ambos domiciliados en Palacio de la Moneda S/N, en adelante también el "arrendatario", han convenido en lo siguiente:

PRIMERO: Con fecha 16 de octubre de 2007, entre el cedente y el arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso, de la misma ciudad, para destinarlo como Centro de Asistencia a Víctimas de Delitos Violentos. Dicho contrato fue aprobado por medio del Decreto Exento N° 2159, de fecha 12 de noviembre de 2007, del Ministerio del Interior.

SEGUNDO: Con fecha 10 de diciembre de 2009, el cedente y el cesionario celebraron una modificación y división de la sociedad Compañía Marítima Unitor Limitada, por medio de escritura pública extendida y autorizada por el Notario Público Marcos Andrés Díaz León, de la comuna de Valparaíso, dejando establecido en su artículo Transitorio Cuarto, el traspaso al patrimonio del cesionario del inmueble ubicado en calle Freire N° 657, comuna de Valparaíso, cuya transferencia de dominio consta de su inscripción en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso a fojas 1518, número 2531, del año 2010.

TERCERO: En virtud del presente instrumento, el cedente cede al cesionario íntegramente el contrato de arrendamiento individualizado en la cláusula primera, quién lo acepta para sí, por medio de sus representantes, a plena conformidad, aceptándolo en todas sus partes, y subrogándose en los derechos y obligaciones que corresponden al cedente.

CUARTO: En este mismo acto el arrendatario acepta expresamente los términos de la presente cesión, consintiendo la subrogación personal a la que alude la cláusula anterior.

QUINTO: El cedente y el arrendatario manifiestan que no tiene cargo alguno que formular en contra de la persona del otro contratante por ningún concepto, otorgándose el más amplio finiquito.

HPB

9702590

SEXTO: El cedente en este acto hace entrega al cesionario el equivalente en moneda nacional de UF 98,49 (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento) como garantía de fiel cumplimiento que en su oportunidad el Ministerio del Interior entregó al cedente en virtud de la cláusula décima del contrato de arrendamiento ya individualizado, la cual es recibida por el cesionario, quien se obliga a custodiarla y utilizarla en los mismos términos estipulados en el contrato original.

SÉPTIMO: Por todo lo anterior, y para todos los efectos legales, el contrato de arrendamiento ya referido sigue plenamente vigente, con todos sus pactos y estipulaciones, vinculando a contar de este instante al cesionario, en calidad de nuevo arrendador, con el arrendatario.

OCTAVO: Para los efectos previstos en el artículo 1.901 del Código Civil, por medio del presente instrumento y en este acto, el cedente entrega al cesionario el título donde consta el contrato.

NOVENO: Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, prorrogando competencia ante sus tribunales ordinarios de justicia.

DÉCIMO: En este mismo acto el Ministerio del Interior o el arrendatario y la sociedad Inversiones Las Mercedes Limitada en adelante el "arrendador", acuerdan realizar las siguientes modificaciones al contrato original ya individualizado en la cláusula primera del presente instrumento, de la forma que a continuación se señala:

I.- Modifíquese la cláusula tercera después del punto seguido de la siguiente manera ". El título respectivo rola inscrito a fojas 1518, número 2531 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año 2010."

II.- Modifíquese la cláusula quinta hasta la décima segunda, ambas inclusive, del contrato original, siendo fijada su nueva redacción de la siguiente manera:

"QUINTO: El arrendador se obliga a mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En cuanto la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario, estas últimas a modo ejemplar son las que reparan deterioros que se producen por directa responsabilidad o culpa del arrendatario, y que son de directa causa de la ocupación de la propiedad. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, que fue arrendada en el año 2007, en su estado original.

En cuanto la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá

Handwritten initials/signature

derecho a que se le rebaje entretanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arriendo.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Si fuera de los casos previstos precedentemente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, siempre y cuando el arrendador conociese el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Tendrá además derecho el arrendatario, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato original singularizado en la cláusula primera del presente contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato original, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.

Los gastos que irroque al Ministerio del Interior, las reparaciones necesarias que requiera el inmueble original, serán descontadas de la renta mensual de arrendamiento. Para hacer efectivo este descuento se requerirá el consentimiento previo de arrendador para lo cual el arrendatario deberá dar aviso mediante carta certificada al arrendador al domicilio designado por éste en el presente contrato y sólo en el caso que el arrendador no dé respuesta dentro del plazo de 10 días hábiles desde el envío del aviso por parte del arrendatario, se entenderán aprobados los gastos respectivos.

SEXTO: La renta mensual de arrendamiento del inmueble será de 98,49 UF (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento), equivalentes en pesos según el valor de la UF vigente al día de su pago. La renta mensual de arrendamiento se pagará por mensualidades anticipadas dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, autorizando el arrendador expresamente que el pago se deposite en la cuenta corriente N° 63651907, del Banco Santander Chile, cuenta corriente del R.U.T. N° 76.087.797-2.

Para el cumplimiento de esta obligación, el Ministerio del Interior deberá recepcionar, con 10 (diez) días de anticipación el respectivo "recibo de cobro" en la Unidad de Víctimas del Programa de Seguridad y Participación Ciudadana del Ministerio del Interior o en su defecto, en el inmueble objeto de éste contrato desde que se encuentre en funcionamiento en el Centro de Asistencia a Víctimas. El referido proceso es de cargo y responsabilidad



del Arrendador, quedando liberado el Ministerio del Interior de cualquier responsabilidad, multa o interés moratorio, si el retraso en el pago de la renta se debe a la inobservancia de este proceso por parte del arrendador.

SÉPTIMO: El arrendatario se obliga a pagar puntualmente y a quien corresponda, las cuentas de consumo básicos tales como electricidad, agua potable, gas y demás consumos análogos.

OCTAVO: El arrendatario renuncia expresamente a la facultad de subarrendar el inmueble objeto del presente contrato.

NOVENO: El arrendador autoriza por este acto al arrendatario para que efectúe en él inmueble materia del arrendamiento, los trabajos necesarios para su habilitación como Centro de Asistencia a Víctimas de Delitos Violentos. Estos trabajos deberán efectuarse de acuerdo a las normas técnicas y de seguridad comúnmente aceptadas, cumpliéndose además con las normas respectivas de la Ordenanza Municipal correspondiente. El costo de estos trabajos serán de cargo del arrendatario y el arrendador no estará obligado a reembolsar el costo de estos trabajos.

DÉCIMO: Todas las mejoras y reparaciones que el arrendatario introduzca en el inmueble arrendado y que no puedan separarse de éste sin detrimento, quedarán a beneficio del arrendador y accederán a la propiedad sin cargo de restitución ni indemnización por parte del arrendador, en caso que el Ministerio del Interior dé término al contrato de conformidad a la cláusula décimo cuarta del presente instrumento.


En caso que el arrendador ponga término al contrato, por cualquier causa, antes del plazo de 10 años, deberá indemnizar al arrendatario las mejoras que haya introducido en el inmueble de acuerdo a la siguiente tabla:

Plazo vigencia del contrato	Porcentaje valor total de las mejoras
De 1 a 2 años	100%
De 2 a 6 años	60%
De 6 a 10 años	40%

El monto de las mejoras introducidas será determinado por el valor de la adjudicación que resulte del procedimiento de compra que para estos efectos realice el Ministerio del Interior. Éste valor deberá ser reajustado por la variación experimentada por el IPC, desde la fecha de la adjudicación hasta la fecha del término del contrato.

Todo lo anterior, sin perjuicio de aquellas mejoras que, por su naturaleza, pueda separarse sin detrimento de la propiedad, las cuales podrán ser retiradas por el arrendatario, sin ser incluidas en la indemnización precedentemente descrita.

DÉCIMO PRIMERO: El inmueble materia de este contrato se arrienda en el estado en que se encuentra, que es conocido y aceptado por el arrendatario. Del estado actual del inmueble y de los artefactos e instalaciones de que está dotado, se deja constancia en un inventario, el que firmado por las partes en este acto se entiende formar parte integrante del presente contrato.



Las partes convienen que al término del arrendamiento, el arrendatario deberá restituir a la arrendadora el inmueble, no respondiendo el primero de los daños y deterioros que tal inmueble pueda experimentar por el transcurso del tiempo por su uso y goce legítimos.

En todo caso, el arrendatario se obliga a reparar a sus expensas los desperfectos o deterioros que sufre el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, que se deban a un hecho o culpa suya.

DÉCIMO SEGUNDO: El arrendatario entregará al arrendador una vez que se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que aprueba el presente contrato, el equivalente en moneda nacional de UF 98,49 (noventa y ocho coma cuarenta y nueve unidades de fomento) como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones que de este contrato emanan para él, como asimismo para responder por los perjuicios que pueda ocasionar al inmueble arrendado.

La garantía referida en el párrafo anterior, será devuelta por el arrendador al arrendatario en un plazo máximo de 30 (treinta) días después de terminado el contrato de arrendamiento y de restituida la propiedad, salvo que ella se haya hecho exigible en conformidad a las disposiciones del presente contrato.

El arrendatario no puede en caso alguno, destinar esta garantía al pago de cualquiera de las rentas de arrendamiento o al pago de cualquiera de las rentas de ocupación que se devenguen con posterioridad al término del contrato de arrendamiento y hasta la restitución material de la propiedad.

III.- Agregase como cláusulas decimotercera y decimocuarta nuevas del contrato las siguientes:

"DÉCIMO TERCERO: El presente contrato comenzará a regir a contar del 16 de octubre de 2007 y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2007. Luego de este periodo, el contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cada 4 años.

Con todo, la vigencia del presente contrato para los años venideros queda condicionada al hecho que anualmente se consideren en los respectivos presupuestos de la Secretaría y Administración General del Ministerio del Interior los recursos necesarios para solventar el pago de las rentas de arrendamiento correspondiente.

No obstante lo anterior, déjase establecido que el arrendatario está facultado para poner término al presente contrato en cualquier momento, para cuyo efecto deberá dar aviso al arrendador mediante carta certificada enviada con 60 días de antelación a la fecha en que se desee ponerle término.

DÉCIMO CUARTO: No obstante el plazo pactado en la cláusula anterior, el presente contrato terminará "ipso facto", y se considerará inmediatamente el plazo vencido de tal forma que la arrendadora podrá pedir la restitución inmediata de la propiedad arrendada por el procedimiento que establece la Ley N° 18.101 para la restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, en los siguientes casos:



1.- Si el arrendatario no da al inmueble el destino señalado en la cláusula cuarta del presente contrato.

2.- Si el arrendatario incurriera en mora de 60 días en el pago de la renta de arrendamiento y/o de los gastos de los comunes correspondientes, de acuerdo y concurriendo las condiciones establecidas en la cláusula séptima del presente contrato.

3.- No mantener, el arrendatario, la propiedad en estado medio de conservación y aseo, así como no reparar los desperfectos ocasionados con dolo o culpa de sus dependientes.

4.- Si el arrendatario efectúa obras o mejoras en la propiedad sin previo consentimiento de la arrendadora.

Sin perjuicio de la terminación ipso facto, tendrán lugar los demás efectos contemplados en la Ley o el presente contrato para tales infracciones.

Con todo, fuera de las causales establecidas en el inciso primero de esta cláusula para la terminación ipso facto del contrato, la arrendadora no podrá invocar otras causales para dichos efectos, sino en la forma y en las oportunidades señaladas en el presente contrato y por la Ley 18.101. Asimismo, en cualquier caso de expiración del arrendamiento, el arrendatario deberá cumplir sus obligaciones legales y contractuales hasta la fecha de restitución del inmueble.”

IV.- Modifíquese la numeración de las cláusulas décimotercera y siguientes del contrato original pasando a ser la anterior décimotercera la actual decimoquinta y así sucesivamente.

DÉCIMOPRIMERO: El Ministerio del Interior pagará a la arrendadora la renta proporcional que corresponda por cada mes devengado, contado desde el mes de abril del 2010 hasta la fecha de pago efectivo, la cual se verificará una vez quede totalmente tramitado el acto administrativo aprobatorio del presente contrato.

DÉCIMOSEGUNDO: La representación con la que comparece don Rodrigo Ubilla Mackenney por el Ministerio del Interior, consta de su designación como Subsecretario del Interior dispuesta por el Decreto Supremo N° 160, de Interior, de 9 de marzo de 2010, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2010.

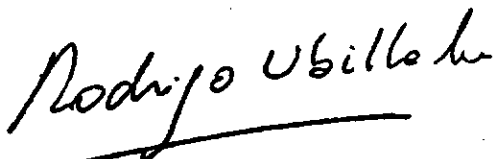
La personería de los señores Alejandro Gajardo Muñoz y Blas Belloío Rodríguez para representar a la Wilhelmsen Ships Service (Chile) S.A., antes Compañía Marítima Unitor Limitada, consta en la escritura pública de fecha 26 de marzo de 2010, otorgada ante la notaría de Santiago de don Luis Poza Maldonado.

La personería de los señores Gonzalo Cepeda Ortega y Francisco Javier Jobson, para representar a la sociedad de Inversiones Las Mercedes Limitada, consta de escritura pública otorgada con fecha 1 de julio de 2010, en la notaría de Valparaíso de don Marcos Andrés Díaz León.

Siendo ampliamente conocidas de las partes las personerías antedichas, éstas estiman innecesaria su inserción.

DÉCIMOTERCERO:

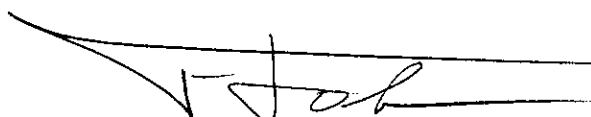
El presente Convenio se firma en 3 (tres) ejemplares de idéntico tenor y contenido, quedando uno de ellos en poder de cada parte.



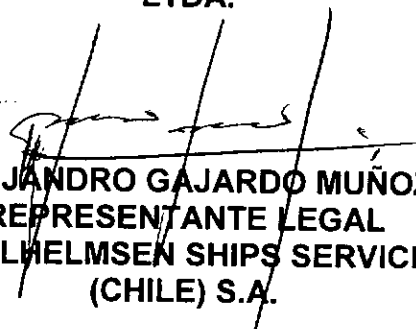
**RODRIGO UBILLA MACKENNEY
SUBSECRETARIO DEL INTERIOR
MINISTERIO DEL INTERIOR**



**GONZALO CEPEDA ORTEGA
REPRESENTANTE LEGAL
INVERSIONES LAS MERCEDES
LTDA.**



**FRANCISCO JAVIER JOBSON
REPRESENTANTE LEGAL
INVERSIONES LAS
MERCEDES LIMITADA**



**ALEJANDRO GAJARDO MUÑOZ
REPRESENTANTE LEGAL
WHILHELMSSEN SHIPS SERVICE
(CHILE) S.A.**



**BLAS BELLOLIO RODRÍGUEZ
REPRESENTANTE LEGAL
WHILHELMSSEN SHIPS SERVICE
(CHILE) S.A.**